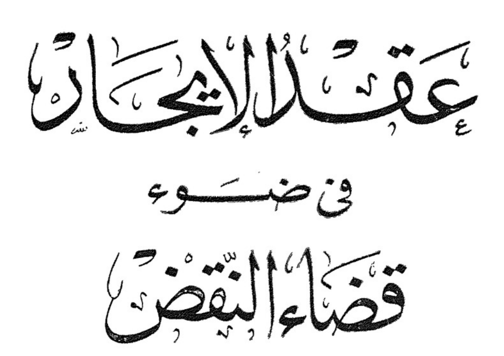


يضم كافة المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار . أحكام النقض منذ ١٩٢١ حتى ١٩٨٦ . الصيغ القانونية لصحف الدعاوى وطعون النقض والاستئناف المتعلقة بالإيجار .

المستشار
أنور طلبة
نائب رئيس المحكمة



١٩٨٧

دار الفكر العربي

عقد الإيجار

فى ضوء

قضاء النقض

تضم كافة المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار . أحكام
النقض منذ ١٩٣١ حتى ١٩٨٦ . الصيغ القانونية لصحف الدعاوى
وطعون النقض والاستئناف المتعلقة بالإيجار .

للمستشار
أنور طلبة
نائب رئيس المحكمة

١٩٨٧

دار الفكر العربى

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم الكتاب

سبق أن أعددت مؤلفا ضمنته شرحا متعمقا لاحكام عقد الايجار ، وتناولته وفقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة وايضا وفقا لاحكام القانون المدنى باعتباره القانون العام الذى يحكم هذا العقد بصفة اصلية موضحا أحوال تطبيقه على العقود التى أخضعتها قوانين ايجار الاماكن لاحكامها وعلى العقود التى أخرجتها تلك القوانين من نطاقها .

وقد قمت بنشر بعض ما تضمنه هذا المؤلف بالمجالات القانونية المتخصصة مما كان له اثر كبير فى العدول على أراء فقهية وقضائية كانت سائدة واعتناق ما خلصت اليه خاصة وقد أخذت محكمة النقض بما كان هو الراى عندى سواء ما قمت بنشره أو ما كنت قد ضمنته مذكرات نيابة النقض .

وفى الوقت الذى عزمت فيه على طبع مؤلفى فى شرح عقد الايجار صرح الوزير المختص بأعداد مشروع بقانون يتناول اعادة تنظيم المنازعات الايجارية ، وازاء ذلك ، ارجأت النشر حتى يصدر القانون الجديد فأعيد التنقيح على هديه .

ورأيت اصدار كتاب لا ينال منه الغاء القوانين أو تعديلها فكان كتابى الماثل ((**عقد الايجار فى ضوء قضاء النقض**)) وقد قمت بتبويبه على نحو ييسر على الباحث الوقوف على ما يبغى من حكم المسألة محل النزاع ، سواء الخاضع منها لاحكام قوانين ايجار الاماكن او للقانون العام .

وجئت بأحكام النقض حتى عام ١٩٨٦ مستبعدا المكرر منها مكتفيا بما سبق ان أورده بهذا الكتاب .

ويقيني أنه سوف يكون خير عون لرجال القانون اذ توخيت فيه الناحية العملية ، واستبعدت الاحكام التي تقرر عدم نشرها .

والله ولى التوفيق ؟

الازاريطة في أول سبتمبر ١٩٨٧

المستشار

أنــور طلبــة

الباب الأول

إيجار

تمهيد

تمهيد هام :

كان لتحديد نطاق قوانين ايجار الاماكن قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اهمية بالغة من حيث تحديد المحكمة المختصة نوعيا ومحليا وطريقة رفع الدعوى اذ كانت ترفع بطلب يقدم لقلم الكتاب ثم يعرض على رئيس دائرة المساكن لتحديد جلسة فجاء القانون رقم ٥٢ وجعل رفع الدعوى بالطرق العادية ، كما أن الاحكام التى كانت تصدر فى منازعة ايجارية كان لا يجوز الطعن فيها بأى وجه وفقا لنص المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم جاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولم يرد به مثل هذا النص ، ومن ثم سرت القواعد العامة وهى تقضى بجواز الطعن بالاستئناف وبغيره أما القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد سار على نهج مستقل اذ نص فى المادة ٢٠ على أن الاحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بالفصل فى الطعن المتعلق بتحديد القيمة الايجارية بمعرفة اللجنة ، لا يجوز استئنافها الا للخطأ فى تطبيق القانون ، كما لو اغفلت المحكمة احد عناصر تقدير الاجرة المنصوص عليها فى المادة ١٤ على نحو ما سوف نوضحه فيما بعد ، كما أن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف متعلقا بالحكم الابتدائى سالف البيان ، لا يجوز الطعن فيه بأى وجه من وجوه الطعن .

ولما كان نص المادة ٢٠ قاصرا على الاحكام الفاصلة فى تحديد الاجرة فان الاحكام الاخرى تظل خاضعة للقواعد العامة ، فيجوز الطعن على الحكم الابتدائى بالاستئناف ، وعلى الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بطريق

النقض . أما الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ فتستمر المحاكم فى نظرها طبقا للقواعد السارية قبل نفاذه وذلك عملا بالمادة ٨٥ .

وعلى نهج القانون رقم ٥٢ سار القانون رقم ٤٩ فيما يتعلق بكيفية رفع الدعوى أى بصحيفة تودع قلم الكتاب . ومن ثم فان القانون رقم ٤٩ لم يجعل كافة المنازعات الايجارية من اختصاص المحكمة الابتدائية — خلافا للقانون ٥٢ — الكائن بدائرتها المكان المؤجر اذ قصر اختصاص هذه المحكمة على المنازعات المتعلقة بتحديد الاجرة وفقا للمادة ١٨ وبالتظلم من قرار الهدم وفقا للمادة ٥٩ وفيما عدا ذلك فيخضع الاختصاص للقواعد العامة .
أما فيما يتعلق بالاختصاص المحلى ، فكان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجعله لمحكمة موطن المدعى عليه ، وفقا للقواعد العامة ، ثم جاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وجعله للمحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وفقا للفقرة الثانية من المادة ٤٠ ، أما القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلم يورد مثل هذه الفقرة التى كانت توجب رفع الدعاوى أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار «م٥» ومن ثم يكون القانون رقم ٤٩ قد أخضع الاختصاص المحلى للقواعد العامة فى الاختصاص ، مع مراعاة نص المادة ٢/٦٥ من القانون ٤٩ وهى مطابقة لنص المادة ٢/٣٩ من القانون ٥٢ وتجيز للجهة المختصة بشئون التنظيم هدم البناء الآيل للسقوط بحكم من قاضى الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار دون سواها ، وفى هذه الحالة لا يقضى بعدم الاختصاص الا بناء على دفع بذلك .

ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يغير من هذه الاحكام التى تناولها القانون ٤٩ شيئا .

كما نصت المادة ١٨ من القانون ٤٩ على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر . وغنى عن البيان أن الاختصاص النوعى متعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها فى اية حالة كانت عليها الدعوى ولو كانت محكمة استئنافية ، ولا يجوز للخصوم الاتفاق على ما يخالفه ، وكذلك الاختصاص القيمى م١٠٩ مرافعات على أنه اذا صدر حكم مخالفا للاختصاص النوعى وأصبح نهائيا فلا سبيل لابطاله .

النزاع حول تطبيق قانون الايجار او عدم تطبيقه :

واذا اثير نزاع عن تطبيق قانون الايجار او عدم تطبيقه كان ذلك نزاعا فى مسألة اولية يتعين الفصل فيها وقضت محكمة النقض بأنه متى كان الثابت ، وفقا للتكييف القانونى الصحيح ، أن نزاعا لم يقم بين الطرفين حول مدى قانونية الاجرة ، وانما دار النزاع حول الادعاء بنقص فى منفعة العين المؤجرة ، جد بعد تنفيذ العقد ، وأن تمسك المطعون ضده أمام المحكمة الابتدائية بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النزاع وتمسكت الطاعنة بعدم انطباقه بما يجعل النزاع بهذه الصورة نزاعا فى مسألة اولية تتعلق بانطباق القانون المشار اليه ، ويتوقف على الفصل فيها تطبيقه أو عدم تطبيقه ، الا انه وفقا للتكييف السالف البيان هو نزاع غير مبنى فى حقيقته على مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المذكور بالمعنى الذى تتطلبه المادة ١٥ منه ، فيخضع من اجل ذلك للقواعد العامة القانونية، وتكون هى الواجبة التطبيق بشأنه . نقض ١٩٧٤/٥/٢٠ س ٢٥ ص ٩١٧ ونقض ١٩٦٨/٤/٢ س ١٩ ص ٦٨٩ .

كما قضت بأن التعرف على نوع العين المؤجرة لتكييف العقد سبيله ما تضمنه العقد وما رخص للمستاجر باجرائه فيها . نقض ١٩٨١/٦/١٣ طعن ٣٢٠ س ٤٣ ق .

اولا : منازعات لا تخضع لقانون الايجار :

(١) المنقول ، والمتاجر والمصانع باعتبارها مجموعا من المال نتعتبر منقولا متى كان الغرض الاول من الايجار ليس المكان الذى يشغله بل المنشأة وما اشتملت عليه من ادوات ، فان انصب الايجار على المكان لاعداده محلا تجاريا أو مصنعا سرت فى شأنه أحكام قانون الايجار — وتستثنى العوامات مع أنها منقولا : انظر نقض ١٩٧٧/٤/٢٧ بالمادة ٥٩٤ ونقض ١٩٧١/٢/١٧ بالمادة ٥٦٢ وقضت محكمة النقض بأنه اذ كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستاجرة الاصلية الى المطعون عليه الثانى أنه توكيل رسمى عام تضمن توكيلا خاصا مضافا اليه فى « البيع والشراء فيما يتعلق بالمنقولات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائى وقبض الثمن .. » فان نطاق هذه الحالة الخاصة يتسع لتصرف المطعون عليه

الثانى فى التنازل عن حق الايجار باعتباره بيعا لمنقول . نقض ١٩٧٨/٦/٢١ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق .

وكون العقد من العقود المطبوعة المعدة اصلا لتأجير المنازل لا يمنع من استعماله فى تأجير عائمة متى كان ليس فى أحكامه ما يتنافى مع طبيعتها. نقض ١٩٥١/١/٢٥ طعن ١٥٧ س ١٨ ق .

(٢) المال العام دون المال المملوك للدولة ملكية خاصة . راجع فى تفصيل ذلك المادتين ٨٧ و ٨٨ مدنى وتعليقنا عليهما وكذلك بند « عقد الايجار والترخيص الادارى » فيما يلى .

(٣) الاماكن الكائنة بالقرى ، ذلك ان الاصل هو عدم خضوع القرى لأحكام قانون ايجار الاماكن ، الا أن المشرع قد أجاز للوزير المختص اخضاع ما يشاء منها لتلك الاحكام ، وقد يرى المشرع اخضاع أعيان مخصصة لاغراض معينة لكافة أحكام قانون ايجار الاماكن ، أو لبعضها ، وحينئذ يسرى الحكم على هذه الاماكن حتى لو وجدت بقرى غير خاضعة لأحكام قانون ايجار الاماكن أو وجدت بالمدن وكانت خارجة عن نطاق هذا القانون كما لو كانت مؤجرة بالاثاث ، مثال ذلك أن ينص المشرع على اخضاع الاماكن المؤجرة لأغراض تعليمية للامتداد القانونى ، وحينئذ تخضع للامتداد وحده دون باقى أحكام قانون ايجار الاماكن ومن ثم لا تخضع أجرتها للتحديد القانونى .

ويجوز أن يصدر هذا النص من الوزير المختص استنادا الى التفويض التشريعى الممنوح له .

(٤) الاراضى الفضاء : تخضع الاراضى الفضاء لأحكام القانون المدنى من حيث تحديد أجرتها فيترك لارادة المتعاقدين ومن حيث تحديد مدة الايجار فيلتزم المستأجر بالاخلاء بمجرد انتهاء المدة وفقا للمادة ٥٩٨ فان لم تكن المدة محددة سرت احكام المادة ٥٦٣ مدنى .

والعبرة بحالة الارض عند ابرام الايجار ، فان كانت فضاء سرت عليها أحكام القانون المدنى حتى لو أنشأ المستأجر عليها بناء بعد ذلك كدار للسينما أو نادى أو خلافه وحتى لو اشترط على أن تؤول ملكية المبانى للمؤجر بعد انتهاء مدة الايجار ، كما يسرى ذات الحكم اذا انشأ المستأجر

بناء على الارض الفضاء بعلم المؤجر أو بدون علمه ، وكل ما يشترط لسريان القانون المدنى فى الحالات التى ينشىء المستاجر فيها بناء بالارض الفضاء أن ينتهى العقد بانتهاء المدة المحددة له ، فان امتد بعدها ، اعتبر الامتداد عقدا جديدا واردا على الارض والبناء معا وخضع لقانون ايجار الاماكن بشرط أن يوجد اتفاق خاص على اقامة المبانى ، فان لم يوجد هذا الاتفاق ظل الامتداد خاضعا للقانون المدنى حتى لو كان المؤجر يعلم بما اقامه المستأجر من بناء .

وان كانت العين المؤجرة تتضمن بناء وارض فضـاء ، كانت العبرة بالغرض الاساسى من التعاقد ، فان انصرف لاستغلال الارض وكان هـذا هو الدافع للتعاقد ، اعتبر الايجار واردا على أرض فضاء ، مثل ذلك الارض الفضـاء المؤجرة لضرب الطوب أو لايواء السيارات أو الدواب او لوضع معدات بها سواء كانت مسورة أو غير مسورة حتى لو وجدت بها حجـرة للخفارة استعملت للسكنى او وجدت بها مبانى أخرى لم تكن هى الدافع الى التعاقد وانما كانت الارض هى الدافع اليه ، اذ لا يترتب على وجود هذه المبانى اخراج الايجار عن نطاق القانون المدنى ويكون للمؤجر اخلائها عند انتهاء المدة المحددة لها وفقا للمادة ٥٩٨ أو وفقا للمادة ٥٦٣ ان لم يكن الايجار محدد المدة ، كما تحدد الاجرة وفقا لاتفاق المتعاقدين .

٥ ـ ايجار الحدائق :

اذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشترى بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مآلا . وكان من آثار عقد الايجار استحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة ـ فيمتلك الثمرات خلال مدة العقد . نقض ١٩٨١/١٢/١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق .

اذ كان مؤدى ما أورده الحكـم المطعون فيه اثراء فى جانب الطاعنين يتمثل فيما حصلوا عليه من قيمة الثمار التى لم تكن مملوكة لهم وافتقار فى ذمة المطعون عليهم عدا الاخير متمثلا فى قيمة الثمار المملوكة لهم بموجب ذلك العقد (عقد الايجار) والتى استولى عليها أفراد القوات المسلحة بعملهم غير المشروع مما يتوافر فيه عناصر الاثراء بلا سبب . نقض ١٩٨١/١٢/٨ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق .

٦ ـ تأجير الاماكن مفروشة :

٧ ـ اخلاء العين المبيعة :

(٨) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التى تشغل بسبب العمل «م٢ ق٤٩» ، وقضت محكمة النقض بأن النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ « تقابل المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ » على أنه « لاتسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل » يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الاول فى شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر ، هو ثبوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة ، فاذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كان بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للاماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم . نقض ١٩٨٠/٣/٢٩ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق .

وبأنه اذا كان المطعون عليه ـ مشترى العقار ـ قد أسس دعواه التى اقامها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار «بواب» الكائن به غرفتى النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات أن سكناه بها انما تستند الى علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذى أيده بايصالات أداء الاجرة الشهرية للمالكين للعقار ، وكان عقد الايجار سند الطاعن ممتدا بحكم القانون لمدة غير محددة ، لما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب اخلاء الطاعن تكون باطلة عن السند ويتعين الحكم برفضها « كان موضوع الطعن صالحا للفصل فيه » نقض ١٩٨٠/٣/٢٩ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق .

اذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه بوصفه مديرا للجمعية الزراعية بمدينه مطروح شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصصته جهة الادارة لسكنى الموظفين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم أصدر رئيس مجلس المدينة قرارا اداريا بانهاء هذا الترخيص واخلاء المسكن ، واقام المطعون عليه بعد اخراجه من المسكن الدعوى بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه ، وكان التعرض المستند الى أمر ادارى اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الامر ووقف تنفيذه ، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز فى هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء الى القضاء الادارى لوقف تنفيذ الامر او الغائه . واذ كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون فى مسألة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن فى هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية . نقض ١٩٧٣/٣/١٥ طعن ٥١٢ س ٣٧ ق .

(٩) الاماكن المشغولة بغير عقد ايجار أو بعقد باطل أو قابل للابطال أو كان الاشغال بعقد ليس ايجارا ، وطلب تحديد مقابل الانتفاع هنا لا يعد منازعة ايجارية ، ولا طلب اخلاء شاغل العين دون سند لعدم دفعه مقابل الانتفاع واذا كان الايجار قد يكون بدون عقد مكتوب ، فى ظل القانون ٥٢ .

الا أن القانون ٤٩ اوجب كتابة العقد ، والكتابة هنا واجبة للاثبات لا للانعقاد .

ومجرد انتفاع شخص بشيء غير مملوك له لا يعتبر ايجارا ضمنيا ويجب في هذه الحالة الزام المنتفع بدفع تعويض للمالك يقدر بأجرة المثل ، لا على انه أجرة بل تعويض عن الضرر الذى أصاب المالك لحرمانه من الانتفاع بملكه أو بموجب دعوى الاثراء بلا سبب (راجع مادة ١٧٩) ، ويترتب على أن التعويض ليس أجرة أنه لا يجوز بسببه الحجز على منقولات المنتفع حجزا تحفظيا ولا يثبت عليها حق امتياز المؤجر خلافا للمستأجر من الباطن فتربطه بالمؤجر علاقة تعاقدية غير مباشرة فيجوز الحجز التحفظى ويثبت امتياز المؤجر على منقولاته (م٥٩٦) ، وتنتفى مسئولية المنتفع عن أى تعويض اذا كان قد انتفع بالشيء معتقدا بحسن نية انه المالك له ، فالحيازة بحسن نية تكون سببا فى كسب الثمرات ومنها مقابل الانتفاع ، وينتفى حسن النية من يوم رفع الدعوى ضد المنتفع ، وللمالك طلب اخلاء العين وله اللجوء فى ذلك لقاضى الامور المستعجلة ، ويعتبر منتفعا بدون عقد كل من حاز العين بدون صفة قانونية ، وكل مستأجر حكم ببطلان اجارته ، ويجب عليه دفع أجرة المثل لا الاجرة المسماه وتسرى عليه الاحكام السابقة ، وبالنسبة لأحكام المسكن المعار راجع التعليق على المادتين ٦٤٢ و ٦٤٣ .

(١٠) الجراجات فى العلاقة بين المستأجر وصاحب الجراج ، أما العلاقة بين صاحب الجراج والمالك فتخضع لقانون ايجار الاماكن .

(١١) العلاقة بين المحكر والمحتكر ، أما العلاقة بين المحتكر والمستأجر منه فتخضع لقانون ايجار الاماكن .

منازعات تخضع للقواعد العامة فى الاختصاص :

(١) التزام المستأجر بدفع الاجرة بعد تحديد مقدارها قانونا وفقــا لأحكام قانون ايجار الاماكن ، أو اتفاقا كما فى ايجار المنقول أو الوحدات السكنية المفروشة ، فتحدد المحكمة المختصة وفقا للقواعد العامة ، مــع الالتزام بأحكام أوامر الاداء كما يخضع للقواعد العامة الالتزام برد فروق الاجرة وانظر نقض ١٩٧٧/٤/٢٠ بالمادة ٥٦٢ .

(٢) التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وباجراء الترميمات التأجيرية .

(٣) المصروفات التى أنفقها المستاجر على العين أو ما أوجده بهـا من تحسينات او مسئوليته عن حريق العين .

(٤) التزامات المؤجر بتسليم العين او باجراء الترميمات الضرورية .

(٥) حق المؤجر فى اجراء الترميمات اللازمة والتزامه بضمان التعرض .

(٦) المنازعات المتعلقة ببطلان الايجار وابطاله وعدم نفاذه وانفساخه بهلاك العين ماديا أو قانونيا وتحقق الشرط الفاسخ وموت المستأجر .

(٧) المنازعات المتعلقة بنقص منفعة العين المؤجرة « نقض ١٩٧٤/٥/٢٠ س ٢٥ ص ٩١٧ » .

وكل المنازعات التى تتعلق بزوال آثار عقد الايجار أو انعدامه وتنصب على استصدار حكم مقررا لذلك ، تخضع جميعها لأحكام القانون المدنى لانتفاء عقد الايجار ، أما المنازعات التى تتصل باقرار عقد الايجار أو بعدم زوال آثاره عندما رفعت الدعوى ، فانها تعتبر منازعات ايجارية (وفقـا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) ، كدعوى صحة ونفاذ عقد الايجار ودعوى الفسخ التى يقيمها المؤجر لما يترتب عليها من اخلاء العين المؤجرة وقد حدد قانون الايجار حالات هذا الاخلاء — أما دعوى الفسخ التى يقيمها المستأجر لاخلال المؤجر بالتزاماته فأساسها أحكام القانون المدنى «المواد من ٥٦٤ الى ٥٧٨» ومن ثم تخضع هذه الدعوى لهذه الاحكام وللقواعد العامة فى الاختصـاص « انظر نقض ١٩٧/٣/٢٤ فيما يلى » .

والعبرة فى بيان حكم العقد تكون بوقت رفع الدعوى ، فان كان العقد فى هذا الوقت قد تفاسخ لتحقق الشرط الفاسخ الصريح أو بموت المستأجر ولم تتوفر احدى حالتى امتداد العقد على نحو ما أوضحناه بالمادة ٥٦٣ أو بهلاك العين ماديا أو قانونيا او كان العقد باطلا ، فحينئذ تكون الدعوى بالمطالبة بتقرير تفاسـخ العقد او بطلانه وتخضـع للقواعد العـامة فى الاختصاص . فان كان العقد وقت رفع الدعوى ليس باطلا ولم يتفاسـخ وتعلق بعين تخضع لقانون ايجار الاماكن وكان العقد سبق أن امتد امتدادا قانونيا ، كانت الدعوى غير مقدرة القيمة واختصت بها المحكمة الابتدائية وفقا للقواعد العامة عملا بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فان كانت العين خاضعة لأحكام القانون المدنى كان الاختصاص وفقا للقواعد العامة على نحو ما سوف نتناوله فيما يلى :

ففى جميع هذه المنازعات لا تسرى أحكام قانون ايجار الاماكن فيكون الاختصاص وفقا للقواعد العامة ويتحدد الايجار باتفاق الطرفين ولا يمتد الا اذا اتفقا وتسرى عموما احكام القانون المدنى . وراجع الوسيط للسنهورى جا٦ مجلد ٢ ص ٨٩٥ وسليمان مرقص ص ٧٠٣ وراتب فى قضاء الامور المستعجلة ص ٨٥٥ .

المنازعات الخاضعة لقانون ايجار الاماكن :

(١) دعاوى تحديد الاجرة أو زيادتها أو نقصها ولو كانت الزيادة بسبب تحسينات اجراها المؤجر فيكون للمؤجر المطالبة بالزيادة أمام المحكمة العادية وان كان ذلك يعتبر منازعة ايجارية فى زيادة الاجرة ونرى اختصاص المحكمة الابتدائية بها وفقا للقواعد العامة الا أنه اذا اتفق على زيادة معينة مقابل تحسينات محددة فان الزيادة تستحق بمجرد تحقق الشرط وتكون المطالبة بالزيادة امام المحكمة المختصة بحسب قيمة الزيادة المطالب بها . راجع نقض ١٩٧٦/١/١٤ والاحكام التالية له و ١٩٧٢/١/٣ و ١٩٧٠/٣/٢٤ فى التعليق على المادة ٥٦٢ اذ تكون المنازعة فى حالة الاتفاق على زيادة الاجرة بسبب تحسينات محددة مبنية على أحكام القانون المدنى .

(٢) الطعون فى قرارات لجان تقدير الايجارات .

(٣) دعاوى الاخلاء جميعها وأيا كان سبب الاخلاء بالنسبة للعقود الخاضعة لقانون ايجار الاماكن .

(٤) دعاوى العودة او التمكين بعد اعادة البناء الذى هدم لأيلولته للسقوط فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك بموجب المادة ٣/٣٩ فاذا تعذر على المستأجر ذلك كان له المطالبة بتعويض عما اصابه من ضرر ولما كان هذا التعويض لم ينص عليه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان المطالبة به تخضع للقواعد العامة فى الاختصاص ولما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد اسقط حكم المادة ٣/٣٩ المشار اليها ومن ثم فليس للمستاجر الذى هدمت وحدته السكنية ان يطلب تمكينه من أخرى عند اعادة البناء «م٦٥ ق٤٩» .

(٥) دعاوى الاخلاء للاحتفاظ بأكثر من شقة فى بلد واحد ودعوى العامل المنقول لتمكينه من المسكن الذى أخلاه زميله ودعوى تبادل المساكن بين

المستاجرين ودعوى صحة التعاقد او اثبات الايجار التى يرفعها المستأجر على المؤجر الممتنع عن تحرير عقد ايجار له والدعوى الموضوعية باعادة الميزات المعطلة فى العين كالمصعد .

(٦) دعاوى الطعن فى قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط (م٢٤ قانون ٥٢ ومادة ٥ قانون ٤٩) ويكون الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكان المؤجر .

(٧) المسائل الاولية والطلبات الثانوية والدفوع الشكلية كالدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور والدفع بسبق الفصل وان كانت المسألة الاولية تدخل طبقا لقواعد الاختصاص العامة فى اختصاص المحكمة الابتدائية فتختص بها دائرة الايجارات أما ان كانت المسألة خارجة عن نطاق الاختصــاص النوعى للمحكمة الابتدائية تعين وقف الدعوى حتى يفصل فى هذه المسألة من المحكمة المختصة الا اذا كان خروجها عن الاختصاص يرجع لدخولها فى اختصاص المحكمة الجزئيـة فيمتد لهـا اختصاص المحكمة الابتدائية لاختصاصها بالمنازعة الاصلية كدفع فى دعوى اخلاء بانتهاء العلاقة الايجارية بشراء العقار ، فللمحكمة أن تفصل فى هذا الدفع وفقا للقانون المدنى ولو كان موضوعه يخرج عن اختصاصها . كما تختص المحكمة الابتدائية بالطلبات الثانوية حتى لو كانت هذه الطلبات خاضعة لاختصاص القاضى الجزئى كالمطالبة بما أتلفه المستأجر .

(٨) التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

(٩) اختصاص لجان تقـدير القيمة الايجارية ويراعى ما سـبق أن أوضحناه بتمهيد هذا الباب فيما يتعلق بحالات الطعن فى الاحكام المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

عقد الايجار والترخيص الادارى :

الترخيص الادارى عمل شرطى يصدر من جانب الادارة وحدها بوصفها سلطة عامة ، ولا يتسم بأى طابع تعاقدى ، وينصرف الى تمكين الغير من الانتفاع بالمال العام انتفاعا مؤقتا حتى لو تطلب هذا الانتفاع اقامة منشآت لها صفة الاستقرار كالبناء ، وهو بذلك يختلف عن العقد الادارى اذ يتسم

بالطابع التعاقدى لما يتطلبه من ايجاب وقبول وتلاقى ارادة الادارة مع ارادة المتعاقد الآخر ويبرم فى شأن تسيير مرفق عام وان اتفقا فى وجوب أن تكون الادارة طرفا سواء فى الترخيص أو العقد الادارى . كما يختلف الترخيص عن العقد الخاضع للقانون الخاص ، اذ الاخير يكون بين شخصين من اشخاص القانون الخاص كالاشخاص الطبيعيين والشركات وتخضع له الدولة فيما يتعلق بأموالها المملوكة لها ملكية خاصة .

فلا يكفى لاعتبار التصرف ترخيصا أن يكون محله مالا عاما بل يجب أن تكون الادارة طرفا فيه باعتبارها سلطة عامة وقضت محكمة النقض بأن شركة المعمورة وهى من شركات القطاع العام لا تعد من اشخاص القانون العام فان الكبائن التى تقيمها على شاطىء المعمورة تخضع فى تأجيرها لأحكام القانون الخاص ولا يكون لها أن تتمسك باعتبار العقود المبرمة عنها ترخيصا أو عقدا اداريا . انظر نقض ١٩٧٨/٢/٨ طعن ٥١٤ س ٤٤ ق .

كثير ما تلجأ الادارة الى تأجير أموالها الخاصة وتوصف هذا التصرف بأنه «ترخيص» حتى يتسنى لها اللجوء لأساليب القانون الادارى التى تخولها الانفراد بالقرار فتبقى التصرف عندما تشاء وتأمر بالغائه واخلاء العين المؤجرة — دون اللجوء للقضاء — عندما تريد ، ولما كان هذا الاسلوب يتنافى مع مبدأ سيادة القانون ومن ثم تعين وضع معيار لبيان ما اذا كان تصرف الادارة يعتبر «ترخيصا اداريا» يجيز لها اللجوء لأساليب القانون الادارى أم أنه يعتبر «عقد ايجار» تكون الادارة بالنسبة له كسائر الاشخاص فلا تستطيع الانفراد بالقرار بل يتعين عليها اللجوء للقضاء العادى اذا كان هناك اخلال بأحد الالتزامات ، وننوه الى أن الادارة اذا ما أصدرت قرارا اداريا بصدد عقد ايجار مبرم بينها وبين احد الاشخاص كان هذا القرار معدوما لصدوره فى أمر يختص به القضاء مما يخول القضاء العادى وفرعه المستعجل الاختصاص بنظر النزاع — انظر نقض ١٩٧٢/٥/٨ س ٢٤ ص ٧١١ — فله أن يقضى باعادة الحال الى ما كانت عليه قبل تنفيذ القرار المعدوم وبالتعويض أو باثبات حالة التعدى ، أنظر نقض ١٩٦٨/٣/٧ ونقض ١٩٦٩/٤/٢٤ و ١٩٦٨/٢/٢٧ وليس للقضاء المستعجل ولاية فى الفصل فى دعوى منع التعرض ، أنظر نقض ١٩٥٤/٦/٢٤

وتظل الحيازة القانونية للمستاجر الذى نزعت منه العين ويكون له استصدار حكم بتمكنه منها حتى لو شغلت بمستاجر آخر حسن النية ، وذلك على التفصيل الذى اوضحناه بالمادة ٥٧٣ .

وللادارة بوصفها متبوعا أن ترجع على من أصدر القرار بوصفه تابعا بكل ما يقضى به من تعويض ومصاريف لأنه أخطأ عندما أصدر قرارا مخالفا للقانون . أنظـر نقض ١٩٥٤/١٢/١٦
ولا ترجع عليه بما حكم به عليها من تعويض الا اذا كان الخطأ الواقع منه خطأ شخصيا ، اذ لا يسأل التابع فى علاقته بالدولة عن هذا التعويض اذا كان ما وقع منه خطأ مصلحيا أو مرفقيا ، ولا يعتبر ما وقع من الموظف خطأ شخصيا الا اذا كان خطؤه جسيما أو كان مدفوعا فيه بعوامل شخصية تصد بها مجرد النكاية أو الايذاء أو تحقيق منفعة ذاتية له أو لغيره . نقض ١٩٨٠/١٢/٣٠ طعن ٩٣٣ س ٤٩ ق .

معيار التفرقة بين عقد الايجار والترخيص الادارى :

ومعيار التفـرقة بين «عقد الايجـار» وبين «الترخيص الادارى» هو محل التصرف فان كان هذا المحل مالا مملوكا للدولة ملكية خاصة كالاراضى الفضاء التى لم تخصص للمنفعة العامة وما يقام عليها من منشآت معـدة للاستغلال ، فان تمكين الافراد أو الهيئات من استغلال الارض أو المنشآت يكون بموجب عقد ايجار وتكون الادارة فيه كمؤجر يسرى فى حقها القانون المدنى بالنسبة للارض الفضاء أو قانون ايجار الاماكن بالنسبة للمسـاكن وما شابهها ، ومثلها المساكن التى تنشئها وزارة الاوقاف والمجالس المحلية ، ويستثنى من ذلك المساكن الملحقة بالمصالح الحكومية والمساكن المنشـأة خصيصا لبعض الموظفين وتكون قاصرة عليهم دون من ليست له هذه الصفة كالمساكن الخاصة بمشروع معين أو الفيلات المخصصة لبعض مديرى المصالح فشغلها يكون رخصة من الادارة مقابل جزء من المرتب ولا تخضع لأحكام القانون الخاص ، أما المساكن التى لم يراع فيها هذا التخصيص بل كان شغلها يتم للموظفين وغيرهم فان أحكام القـانون الخاص هى الواجبـة الاعمال ، راجع نقض ١٩٧٣/٢/١٥ س ٢٤ ص ٤٣٥ ويبين من مدونات هذا الحكم انه استند الى أن المسكن محـل الدعوى انشأته محافظة مطروح خصيصـا لموظفيها ووفقا للمستندات المقدمة فى الطعن ومن ثم يكون مخصصـا

للمنفعة العامة ويكون شغله بموجب ترخيص ، وبناء على ذلك فان المساكن التى أنشئت دون أن تخصص أصلا لموظفى المحافظة بل لشغلها لمن يشاء من موظفين وغيرهم فيكون حكمها حكم المال المملوك للدولة ملكية خاصة فلا يجوز للادارة أن تسلك فى شأنها أسلوب القرار الإدارى والا صدر القرار معدوما لمخالفته لحكم القانون مما ينعقد معه الاختصاص للقضاء العادى للتمكين والتعويض .

أما ان كان المحل مالا عاما وهو ما خصص لمنفعة المواطنين جميعا : كالطرق العامة والاسواق العامة وما يقام بها من محلات والحدائق العامة وشواطىء البحار والمستودعات المقامة بالدائرة الجمركية فان الادارة لا يجوز لها — كأصل عام — أن تخص أحد الافراد دون سواه باستغلال جزء من هذا المال العام ، ولكن يجوز لها — استثناء — أن تفعل ذلك بصفة مؤقتة ويكون لها الغاء هذا الاستغلال فى أى وقت بموجب قرار ادارى تنفرد باصداره ، ويكون صحيحا متى خلا من التعسف وذلك حتى يعود المال العام لنفع كافة المواطنين ولذلك فان الادارة تلجأ فى هذه الحالة الى « الترخيص الادارى » حتى يكون لها الغاءه والعودة بالمال العام للنفع العام ، ويسرى هذا الحكم على المنشآت التى تقام على هذه الاماكن العامة كأكشاك البيع بالطرقات وبداخل الجامعات أو كباين واكشاك الاستحمام والكازينوهات التى تقام على الشواطىء ، وينعقد الاختصاص للقضاء الادارى لتعلق النزاع بالاموال العامة ، وراجع التعليق على المادتين ٨٧ و ٨٨ مدنى . ومع ذلك ، اذا قضى فى دعوى مطالبة بايجار بأن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد ادارى وبعدم اختصاص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه وأصبح هذا الحكم نهائيا ، فلا تجوز مخالفته فى دعوى مطالبة بالتعويض مؤسسة على ذات العقد ، فيجب رفعها أمام القضاء الادارى . نقض ١٩٧٢/٦/٨ س ٢٣ ص ١٠٨٧ — وتعتبر الاسواق العامة المخصصة للنفع العام اموالا عامة ، ويكون الترخيص بالانتفاع بها مقابل رسم لا يعد أجرة ولا يخضع هذا الترخيص لقانون ايجار الاماكن فلا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات المتعلقة بالمحلات والاماكن الاخرى المقامة بالاسواق العامة وانما ينعقد الاختصاص للقضاء الادارى وحده . نقض ١٩٧٥/٦/٢٦ طعن ٤٣٦ س ٤١ ق .

التنفيذ المباشر للقرار الادارى :

قد تصدر الادارة قرار اداريا وتلجأ لتنفيذه تنفيذا مباشرا أى قبل اللجوء للقضاء ، ولا يكون التنفيذ المباشر صحيحا الا فى الحالات التالية :

(١) اذ وجد نص فى القانون يجيز هذا التنفيذ وتنحصر النصوص المتعلقة بأموال الدولة الخاصة على تنفيذ القرار تنفيذا مباشرا فى حالة وقوع اعتداء — فى حالة انتفاء التعاقد — على هذه اموال وفى الحجز الادارى على ايجار أموال الدولة الخاصة أو ثمن اطيانها المبيعة .

(٢) يمنع التنفيذ المباشر اذا وجد نص جنائى يعاقب على عدم التنفيذ (م٣٩٥ عقوبات) ما لم توجد حالة ضرورة .

(٣) حالة الضرورة والاستعجال كوجود خطر داهم لا يمكن درأه بالوسائل القانونية العادية . فان لجأت الادارة الى التنفيذ المباشر فى غير هذه الحالات ، كان التنفيذ بمثابة اعتداء مادى يترتب عليه انعدام كل أساس للقرار الادارى ، ويجوز اللجوء فى هذه الحالة للقضاء العادى الذى يختص هنا باثبات حالة الاعتداء المادى والحكم بايقافها وبالتعويض عنها مما يستتبع مسئولية الادارة والموظف الذى أصدر الامر واعمالا لهذه المبادىء فلا يجوز للادارة أن تلجأ للتنفيذ المباشر فيما يتعلق بعقودها الخاصة الا بقصد الحجز الادارى ومن ثم فليس لها اخلاء مكان مؤجر مملوك لها أو فسخ العقد بقرار ادارى والا جاز للقضاء وقف هذا الاعتداء أو اعادة الحال الى ما كانت عليه مع التعويض .

الاشغال بتصاريح مؤقتة :

عملا بنص المادة ٢/٢ من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلا تسرى احكام الايجار على المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة كالغزو والزلازل ويصدر قرار من وزير الاسكان ببيان هذه الحالات وشروط الانتفاع ، ويسرى هذا النص على المساكن التى شغلت بمعرفة المهجرين من القناة بمعرفة الحكومة وحررت لهم بشأنها تصاريح مؤقتة ، أما المهاجرون من تلقاء أنفسهم فيكون شغلهم للمساكن بموجب عقود ايجار تخضع لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

تقدير قيمة الدعوى

يفيد هذا التقدير لبيان المحكمة المختصة اذ أخضع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الاختصاص للقواعد العامة فيما عدا بعض حالات نص على أن تختص بها المحكمة الابتدائية على نحو ما أوضحناه فيما تقدم ، فتقدر قيمة الدعاوى المتعلقة بالعقود المستمرة ومنها عقد الايجار بقيمة الاجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقى منهـا أيا كانت تلك المدة ومهمـا بلغت أجرتها الاجمالية ويراعى أن المادة ٤٦ من قانون المرافعات الملغى كانت تجعل للمحكمة الجزئية الاختصاص بدعاوى المطالبة بأجرة المبانى والاراضى وطلب الحكـم بصحة الحجز على المنقولات الموجودة فى الامكنة المؤجرة وطلب اخلاء هذه الامكنة وطلب فسخ الايجار وطلب طرد المستأجر اذا كانت الاجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيها فى السنة ، فكانت غالبيـة هذه الدعاوى من اختصاص المحاكم الجزئية ، الا أن قانون المرافعات الجديد قد أعاد هذا الاختصاص للقواعد العامة باغفاله ما يقابل حكم المادة ٤٦ . وبذلك تخضع دعاوى صحة الايجار أو انهائية أو فسخه لتقدير قيمتها بحسب الاجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقى من هذه المدة أيا كانت تلك المدة ومهما بلغت أجرتها الاجمالية (مادة ٨/٣٧ مرافعات) فان كانت مدة العقد غير محددة كانت الدعوى غير مقدرة القيمة واختصت المحكمة الابتدائية ؛ ودعوى تخفيض الاجرة لنقص المنفعة تتحدد المحكمة المختصة بنظرها وفقا للقواعد العامة ، وتقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة أجرة المدة الواردة فى العقد او الباقى منها وتعتبر دعوى فسخ جزئى لعقد الايجار (م١٠٩ مرافعات) . راجع نقض ١٩٧٠/٣/٢٤ س ٢١ ص ٥٠٣ ــ ودعوى الاخلاء هى دعوى بفسخ عقد الايجار وتكون غير مقدرة القيمة اذا كانت بطلب فسخ أو امتداد عقد الايجار الخاضع لقوانين ايجار الاماكن . نقض ١٩٧٢/٣/٢٧ س ٢٤ ص ٤٩٩ واذا طلب اخلاء الارض وتسليمها خالية مما عليها من مبان وجب اضافة قيمة المبانى المطلوب ازالتها لطلب الاخلاء والتسليم عند تقدير قيمة الدعوى . و تخرج المنازعات المتعلقة ببطلان الايجار وابطاله وعدم نفاذه وانفساخه بهـلاك العين ماديا أو قانونيا وتحقق الشرط الفاسخ وموت المستأجر عن نطـاق قانون ايجار الاماكن وتخضع للقانون العام (راجع ما سبق) . وقضت

محكمـة النقض بأن دعوى تحـديد الاجرة للاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية غير قابلة لتقـدير قيمتها . نقض ١٩٧٦/٥/١٩ طعـن ٥٨٣ س ٤٢ ق .

ونخلص من جماع ما تقدم الى أن قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى على المنازعات التى تدخل فى نطاقه وفقا لما اوضحناه ، أما المنازعات الخارجة عن هذا النطاق او التى لم يرد عنها نص به فتخضع لأحكام القانون المدنى باعتباره القانون العام الذى يحكم عقد الايجار بصفة عامة.

أركان الايجار :

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفـاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، فيتميز بأنه عقد رضائى — فيما عدا ايجار الاراضى الزراعية اذ تشترط الكتابة للانعقاد ومن ثم تكون الكتابة هنا لازمة للانعقاد فالعقد شكلى . راجع التعليق على م٦١٩ مدنى — وهو ملزم للجانبين ، ومعاوضة ، ويرد على الانتفاع بالشىء ، وهو عقد مدة أى زمنى اذ الزمن عنصر جوهرى فيه ويجب أن يكون مؤقتـا ولا ينشىء الا التزامات شخصية فهو من عقود الادارة .

وأركان العقد هى التراضى والمحل والسبب وفقا للقواعد العامة ففيما يتعلق بالسبب نحيل الى ما أوضحناه فى النظرية العامة فى العقد مع مراعاة أن المستأجر اذا استغل العين فى عمل مخالف للآداب كالقمار والدعارة كان السبب باطلا مما يبطل العقد ، ويكون للمؤجر أن يطلب طرده عن طريق القضاء المستعجل أما المحل فمزدوج فهو بالنسبة لالتزامات المؤجر يكون فى منفعة الشىء المؤجر والمنفعة تقاس بالمدة وبالنسبة لالتزامات المستاجر يكون فى الاجرة . وفيما يتعلق بالتراضى يجب أن يصدر ايجاب يطابقه قبول وفقا للقواعد العامة والاصل ان المؤجر حر فى الايجار لمن يشاء ، أما بالنسبة للمحال العامة كالفنادق فان فتحها يعد ايجابا من أصحابها فاذا عرض أى شخص الاجرة كان هذا قبولا منه وتم انعقد وأجبر صاحب المحل على تنفيذه، ولكن للاخير أن يضع شروطا للدخول كملابس كاملة ، أما اذا منع شخصا

بالذات كان متعسفا ، ويجب أن ينصب التراضى على طبيعة العقد والشىء المؤجر والاجرة والمدة ، ونحيل الى القـواعد العامة بالنسبة للتعبير عن الارادة والوقت الذى يتم فيه العقد والوعد بالعقد وصحة التراضى والاجل والشرط الواقف والفاسخ مع مراعاة أن الشرط فى عقد الايجار ليس له اثر رجعى خلافا للقاعدة العامة فى الشرط ومن ثم يسرى العقد من وقت تحقق الشرط الواقف وينفسخ من وقت تحقق الشرط الفاسخ فعقد الايجار عقد زمنى .

صاحب الصفة فى ابرام عقد الايجار :

(١) المالك البالغ الرشيد .

(٢) القاصر المميز اذا ما بلـغ الثامنة عشرة جاز للولى أو للمحكمة الاذن للقاصر فى تسلم جميـع أمواله أو بعضها لادارتها (مادة ١١٢ مدنى) ويستثنى من ذلك الاراضى الزراعية اذ أن المادة ٥٦ من قانون الولاية على المال لا تجيز للقاصر ان يؤجر أرضه الزراعية لمدة تجـاوز سنة ثم جاءت المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى ونصت على عدم جواز ايجار الاراضى الزراعية لمدة تقل عن ثلاث سنوات فيتعين حصوله على اذن من المحكمـة فى تاجيرها مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، كما للقاصر اذا بلغ الثامنة عشرة واذنت له المحكمة فى الايجـار ـ باذن خاص بالتجـارة ـــ فله أن يؤجر ويستأجر بهذه الاموال وتكون عقوده فى كل هذه الحالات سواء بالايجار أو بالاستئجار صحيحة . أما فيما عدا هذه الحالات فتكون تصرفاته دائرة

ما بين النفع والضرر فتكون قابلة للأبطال لمصلحته هو دون المتعاقد الآخر . ويسرى الحكم الاخير بالنسبة للسفيه وذى الغفلة بالتفصيل الوارد بالمادة ١١٦ مدنى .

(٣) المريض مرض الموت اذا أجر ماله افترض القانون أنه خول المستأجر الانتفاع بالشىء على سبيل التبرع فاذا كانت القيمة الايجارية مدة الايجار لا تجاوز ثلث التركة نفذ العقد فى حق الورثة فان تجاوزتها لا ينفذ العقد الا فى حدود الثلث ما لم يجزه الورثة أو يدفع المستأجر الزيادة ، ويسرى ذات الحكم اذا قلت الاجرة عن القيمة الايجارية ، وللورثة اثبات أن العقد تم فى مرض الموت بكل الطرق وللمستأجر اثبات أن الايجار كان بأجر المثل .

(٤) المشترى للعقار ولو لم يكن قد سجل عقده ، اذ يترتب على البيع جميع آثاره بمجرد العقد ومنها أحقية المشترى فى الانتفاع بالعين بتسلمها وقبض ثمارها ؛ ومن ثم يكون للمشترى وحده ابرام عقود ايجارها اعتبارا من ذلك الوقت وتكون صحيحة لصدورها من صاحب الحق فى التصرف فى منفعة المبيع . فان كان المبيع لم يزل فى يد البائع كان للمستأجر من المشترى استعمال حق مدينه عن طريق الدعوى غير المباشرة لالزام البائع بالتسليم. ولما كانت الحيازة القانونية تثبت للمشترى فور ابرام عقد البيع ويصبح البائع من هذا الوقت حائزا لحساب المشترى لحين تنفيذ التزامه بالتسليم، الا أن القانون لا يحول بينه وبين ابرام عقود الايجار المتعلقة بها الى ما قبل تنفيذ التزامه بالتسليم وتكون نافذة فى حق المشترى متى قام البائع بتسليم العين للمستأجر منه وحينئذ لا يكون أمام المشترى الا طلب الفسخ والتعويض.

وقضت محكمة النقض بأنه ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا يستطيع أن يؤجر العقار ايجارا نافذا فى حق المشترى مع أنه يظل مالكا ، فذلك لأن المشترى يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار اذا كان البائع لم يسلمه بعد الى المستاجر منه ، الا أنه اذا كان البائع قد سلم العقار للمستاجرين فان المشترى لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستاجرين بتسليم العقار اذ أن كلا منهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشترى فى هذه الحالة سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع . نقض ١٩٨١/٤/٢٥ طعن ٨٣٤ ، ٨٦٠ س ٥٠ ق .

وبأن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام عقد البيع ، يستوى فى ذلك أن يكون مسجلا أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشترى فى ادارة المبيع . نقض ١٩/١١/١٩٨١ طعن ٢٧١ س ٤٧ ق .

(٥) المالك تحت شرط فاسخ : ومثله المالك الذى فسخ عقد ملكيته ومن رسا عليه المزاد وبيعت عليه العين مرة ثانية والموهوب له بعد الرجوع فى الهبة ، فيكون الايجار صحيحا ونافذا فى حق من تستقر له الملكية ويشترط انتفاء الغش كما اذا شعر المؤجر بقرب زوال ملكيته فبادر الى الايجار على نحو يجافى المألوف فى الادارة الحسنة (م٢٦٩/٢ و ٢٧٠) .

أما المالك تحت شرط واقف فلا يستطيع القيام بأعمال الادارة ومنها ابرام عقد الايجار الا بعد أن يتحقق الشرط وفقا لنص المادة ٢٨٦ من القانون المدنى .

(٦) المفلس : متى اشهر افلاس التاجر غلت يده ويكون الايجار الذى يبرمه باطلا ، أما الايجار الصادر بعد التوقف عن الدفع وقبل شهر الافلاس فيكون قابلا للابطال لمصلحة الدائنين اذا ثبت أن المستاجر كان يعلم وقت الايجار بحالة المؤجر المرتبكة ولهم ابطال الايجار الصادر قبل التوقف عن الدفع اذا ثبت التواطؤ وترتب عليه وقوع ضرر بالفعل (م ٢٣٠ تجارى) .

(٧) المالك لعقار محجوز : نصت المادة ٤٠٨ مرافعات على أن عقود الايجار تنفذ فى حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم والراسى عليه المزاد اذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما العقود التى ليست كذلك فلا تنفذ إلا اذا كانت من قبيل أعمال الادارة الحسنة بأن تكون بأجرة المثل وللمدة المألوفة ، واذا كانت مدتها تزيد على تسع سنوات فلا تنفذ الزيادة الا اذا كانت مسجلة قبل تسجيل التنبيه أو قيد حقوق الدائنين . وراجع نقض ٦/١٢/١٩٧١ فى التعليق على المادة ٥٨٦ .

(٨) **الدائن المرتهن رهن حيازة** : للدائن المرتهن ، متى انتقلت اليه حيازة العين المرهونة ، أن يستغلها لحساب المدين الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، فان كانت ارضا زراعية كان له زراعتها أو تأجيرها الى من يقوم بذلك . فاذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى

هذا التأجير وبالتالى فان عقد الايجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن متى كانت العين خاضعة للقانون الزراعى أو لقانون ايجار الاماكن ، راجع مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف ، ج٤ ص ٨٢٥ .

(٩) **الشريك على الشيوع** : يملك الشريك فى الشيوع بنسبة حصته فى كل ذرة من ذرات المال الشائع ولكن هذا الحق مقيد بحقوق شركائه ، والاصل أن تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين (م٨٢٧) أو من وكيل اتفقوا عليه فان لم يتيسر ذلك كانت الادارة للاغلبية وفقا لقيمة الانصباء ، فان لم تتوفر الاغلبية ، كان للمحكمة أن تعين مديرا من بين الشركاء أو من غيرهم ، فاذا قام أحد الشركاء بالتأجير ولم يعترض احد أو اعترضت الاقلية ، نفذ الايجار فى حق الجميع ، اما اذا اعترض الجميع أو الاغلبية فيكون الايجار صحيحا بين طرفيه وغير نافذ فى حق الشركاء الآخرين حتى لو وقع الايجار على حصة الشريك المؤجر فحسب اذ ليس له الانفراد بابرامه ، وليس للمستأجر طلب الفسخ الا اذا أثبت وقوعه فى غلط جوهرى بأن حسب أن الملكية كلها للمؤجر كما لا يكون للمستأجر طلب الفسخ ان كان ينتفع بالعين ولم يتعرض له أحد ، ويرتب البعض على عدم النفاذ أن للشركاء الباقين حق تأجير العين لمستأجر آخر يكون هو صاحب الحق فى الانتفاع بها فاذا كان المستاجر الاول يشغلها جاز لهم طلب طرده وليس له أن يدفع بانتظار نتيجة القسمة ، أما اذا تمت القسمة قبل الطرد ووقعت العين فى نصيب الشريك المؤجر استقر الامر للمستأجر منه فللقسمة أثر كاشف أما اذا وقع فى نصيبه عين أخرى فيرى البعض انتقال حق المستأجر لهذه الحصة ويرى البعض الآخر عدم هذا الحلول ويكون للمستأجر طلب الفسخ والتعويض . وراجع المادتين ١٨٨ و ١٨٦ مدنى فى اعتبار الشريك المشتاع الذى يؤجر العين بدون علم باقى الشركاء فضوليا بالنسبة لحصة هؤلاء الشركاء ، وانظر المادة ٨٢٨ ونقض ١٩٤٠/٣/٧ بالمادة ٨٢٨ اذا استأجر أحد الشركاء لجزء من العين فانه يلتزم بالاجرة بوصفه مستأجر ولكنها تقاص بقدر نصيبه فى الريع .

(١٠) **الوكيل** : اذا كانت الوكالة خاصة أى قاصرة على الايجار فى الحدود التى بينها عقد الوكالة كتحديد المدة او الاجرة ، فان خلا من ذلك

كان للوكيل أن يؤجر كيفما شاء ، فاذا كانت الوكالة محددة وجاوز الوكيل حدودها كان الايجار غير نافذ فى حق الموكل . أما اذا كانت الوكاله عامة أى وردت بألفاظ عامة لا تخصيص فيها لعمل معين اقتصرت على أعمال الادارة (م٧٠١) ولم يجز للوكيل أن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات فان تجاوزها انقصت لتلك المدة . واذا أبرم الوكيل ايجارا بطريق الغش ، كان للموكل اثبات هذا الغش بجميع الطرق فيبطل الايجار . أنظر مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف ، ج٤ ص ٣٧٧ .

(١١) **الولى** : تثبت الولاية على مال القاصر للأب ثم للجد الصحيح اذا لم يكن الأب اختار وصيا ، وللولى أن يؤجر مال القاصر وان يستأجر لحسابه فان ورد الايجار على عقار لمدة تمتد الى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد فيلزم استئذان المحكمة ، وللولى أن يؤجر لنفسه عقار القاصر ، والعبرة بالمدة الواردة بالعقد ولو امتدت تلقائيا بحكم القانون ، وفقا لما اوضحناه بالبند التالى .

(١٢) **الوصى والقيم والوكيل عن الغائب والمساعد القضائى** : لهؤلاء أن يؤجروا بشرط ألا تزيد مدة الايجار على ثلاث سنوات ما لم يكن هناك ترخيص من المحكمة والا انقصت المدة لهذا القدر وليس لهم ايجار الاراضى الزراعية مدة تزيد على ثلاث سنوات ولمدة اكثر من سنة فى المبانى أو لمدة تمتد الى ما بعد بلوغ سن الرشد لأكثر من سنة أو ايجار الاموال لنفسه او لزوجه أو لأقاربه للدرجة الرابعة ، ويلحق بهؤلاء القيم الذى يقوم بادارة أموال المحكوم عليه بعقوبة جنائية مدة اعتقاله (م٢٥ عقوبات) .

والعبرة فى تحديد مدة الايجار تكون بما تضمنه العقد ، فيلزم الا تزيد على ما سلف بيانه ، فان كانت كذلك نفذت فى حق القاصر دون اشتراط الحصول على اذن من المحكمة حتى لو امتد الايجار الى ما يزيد عليها اتفاقا أو بحكم القانون كما فى المساكن والاراضى الزراعية ، اذ يعتبر القانون الذى فرض الامتداد — وهو قانون استثنائى — قيدا عارضا واردا على ارادة المتعاقدين فلا ينال من طبيعة المدة التى تضمنها العقد ولا يجعلها زائدة عن تلك التى تم الاتفاق عليها فتظل على قدرها .

وقضت محكمة النقض بأنه لما كان من المقرر عملا بنص المادة ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن الجد يسأل مسئولية الوصى ، كما جرى نص المادة ١٥/٣٩ من ذات القانون على عدم جواز ايجار الوصى اموال القاصر لنفسه او لزوجته أو لأحد أقاربهما الى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصى نائبا عنه الا باذن من محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال ، وكان الواقع فى الدعوى أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها المطعون ضدهما السادسة والسابع دون استئذان محكمة الاحوال الشخصية — بالنسبة للمطون ضدهن من الثالثة الى الخامسة — اللاتى كن قاصرات وقت صدور الاجارة ، فان عقد الايجـار يكون باطلا بالنسبة لهن ، كما صدرت هذه الاجارة حين كانت المطعون ضدها الاولى والثانية بالغتين سن الرشد د ومن حقهما الانفراد بادارة أموالهما ، فان هذه الاجارة — وقد صدرت من الطاعن — تكون قد وردت على ملك الغير ولا تنفذ فى حقهما . نقض ١٩٨٤/١٢/٢٧ طعن ٥٤٤ س ٤٩ ق .

(١٣) **صاحب حق الانتفاع** : راجع المادة ٥٦٠ مدنى.

(١٤) **الحارس القضائى** : تكون سلطة الحارس القضائى فى التأجير خاضعة للحدود التى رسمها الحكم الصادر بتعيينه ، فان لم يحدد الحكم ذلك ، التزم الحارس بالمحافظة على الاموال وادارتها ولا يجوز له أن يؤجرها مدة تزيد على ثلاث سنوات الا برضاء ذوى الشأن جميعا أو بترخيص من المحكمة ولا يؤجر لأحد ذوى الشأن الا برضاء الآخرين ، فاذا جاوز هذه الحدود فان الذى يملك الحكم ببطلان الايجار ليس هو قاضى الامور المستعجلة الذى عين الحارس وانما قاضى الموضوع ، وأنظر بصدد المدة بند ١٢ سالف البيان .

(١٥) مشترى العقار المشفوع : انظر المادة ٩٤٧ بالجزء الثالث من الوسيط للمؤلف .

واذا أجر أحد المذكورين كان الايجار صحيحا ، وتعين اتخاذ الاجراءات المتعلقة بالايجار وبما ينشب عنه من منازعات من هؤلاء أو ضدهم وينصرف أثرها الى الاصيل دائما ولو كان الاجراء لم ينوه به اليه ، واذا ما اتخذ اجراء كطعن فى تقدير القيمة الايجـارية أو دعوى ايجـارية باسم النائب الشخصى دون أن يشار الى صفته كولى أو وصى .. الخ فلا يترتب على ذلك بطلان الاجراء أو عدم نفاذه فى حق الاصيل طالما أن العين التى تعلق

بها هذا الاجراء مملوكة للاصيل ويباشرها النائب اذ تكون الصفة فى هذه الحالة مستفادة ضمنا دون الانصاح عنها بالاجراء .

الوعد بالايجار : قد يكون الوعد بالايجار ملزما لجانب واحد كما اذا وعد صاحب العين آخر بأن يؤجر له العين اذا رغب فى ذلك خلال مدة معينة ، فاذا ما أظهر الطرف الآخر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المحددة تم الايجار النهائى .

وقد يكون الوعد بالايجار والاستئجار من الجانبين ، وهذا يعـدل الايجار التام ، ويشترط فى انعقاد الوعد بالايجار : (١) الاتفاق على طبيعة العقد وما اذا كان ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين وهذا يستخلص من طبيعة التعاقد فلا يلزم النص عليه صراحة . (٢) تعيين جميـع المسائل الجوهرية للايجار المراد ابرامه كتعيين العين المؤجرة ومدة الايجار ومقدار الاجرة والشروط الاخرى ، على أنه اذا أغفل الطرفان تعيين مدة الايجار كانت المدة هى الفترة المعينة لدفع الاجرة وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى ، واذا أغفلا تحديد مقدار الاجرة وجب اعتبار أجره المثل فى الاعيان الخاضعة للقانون المدنى كالاراضى الفضاء أو الاجرة القانونية فى المبانى ، راجع التعليق على المادة ٥٦٢ مدنى . (٣) المدة التى يجوز فيها الزام الواعد بابرام الايجار ، فان لم تحدد تولى القاضى تحديدها على اساس انها المدة المعقولة .

ويترتب على الوعد بالايجار التزام المؤجر بأن يؤجر العين للموعود له متى أظهر هذا رغبته فى المدة المحددة أو فى المدة المعقولة . فاذا أخل الواعد بالتزامه وأجر العين لآخر ثم اظهر الموعود له رغبته فنكون بصـدد تعدد مستأجرين لعين واحدة وتسرى أحكام المادة ٥٧٣ مدنى فى تعيين من يفضل من المستأجرين كما يجوز للموعود له مطالبة الواعد بتعويض عن الضرر الذى لحق به فى حالة الايجار لآخر أو بيع العين ، اما اذا بقى الواعد على وعده وأظهر الموعود له رغبته فى الاستئجار فى المدة المحددة ، انقلب الوعد بالايجار الى ايجار كامل دون حاجة لرضاء جديد من جانب الواعد وينقلب الاخير الى مؤجر فيلتزم بجميع التزامات المؤجر ، كما يلتزم الموعود له بجميع التزامات المستأجر ، فاذا رغب الموعود له الحصول على عقـد ايجار مكتوب ولم يعطه الواعد هذا العقد ، جاز له ان يطلب الحكم باثبات التعاقد ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (مادة ١٠٢ مدنى) ، فاذا لم

يظهر الموعود له رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد . وقد يعلق الايجار على شرط واقف ، متى تحقق ، نفذ الايجار .

لا يلزم أن يكون المؤجر مالكا :

مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى ، من ان الايجـــار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن ايجار ملك الغير صحيح فى صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الاخير طلب فسخ الايجار الا اذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى فى أن الاطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر فى عقد الايجار ، وانه مكن من الانتفاع بها ، ولم يدع أن أحدا تعرض له فيها ، فان عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صـــادر للمطعون عليه بشأن جزء من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له فى الدعوى المطروحة.
نقض ١٩٧٧/١١/٢ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق

الفصـــل الاول

الايجـــــار بوجه عام

الفرع الاول : الاحكام العامة فى الايجار

سريان الاحكام العامة على ما لم يرد به نص فى قانون الايجار :

خلو التشريع الاستثنائى لايجـــار الاماكن من تنظيم حالة معينـــة . وجوب الرجوع الى القـــواعد العـــامة فى القانون المدنى ولو كان العقـــد ممتدا بقوة القانون .

١ ـــ المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الاصـــل على ما يبرم فى ظلها من عقود ، ما لم يرد فى تشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض واحكامها فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى احكام القانونى المدنى باعتبـــارها القواعد العـــامة الاساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت واصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى . (نقض ٥ ـــ ١٢ ـــ ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ س ٤٨ ق) .

عقود ايجار الاماكن . خضوعها لقوانين ايجار الاماكن وما لا يتعارض معها من احكام القانون المدنى . امتداد العقود تلقائيا لمدة غير محدودة .

٢ ـــ اذ كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعـــد انتهـــاء مدة الايجـــار سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضـــه

عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكون قد قيدت فى شأن ايجار الاماكن الخاضعة لاحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار ، وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة ، الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حدا لامتداده لأحد الاسباب التى حددتها تلك التشريعات على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الاماكن ، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من اركانه وان غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . (نقض ٢١ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق) .

خلو قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة . اثره . وجوب الرجوع الى احكام القانون المدنى . لا يغير من ذلك امتداد العقد بقوة القانون الاستثنائى .

٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الاصل على ما يبرم فى ظلها من عقود ما لم يرد فى تشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية نص خاص يتعارض واحكامها لتعلق احكام التشريعات الاخيرة بالنظام العام ، فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الاساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٦٣ س ٤٧ ق) .

وجوب تطبيق الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى عدا الاحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة . النص فى التشريعات الخاصة بايجار الاماكن على منع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر الا لاحد الاسباب المبينة بها . اثره امتداد عقود ايجار الاماكن بقوة القانون .

٤ ـــ نظم المشرع الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على ما ابرم فى ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك الا الاحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة فانها تسرى فى نطاق الاغراض التى وضعت لها دون ما توسع فى التفسير . ولما كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر ابتداء بالاوامر العسكرية التى صدرت اعتبارا من سنة ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر للسكنى او لغير ذلك من الاغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك . امتداد عقود ايجار الاماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد الى ان يتقرر انهاؤها وفقا للقانون فى الحالات التى يجوز فيها ذلك أو بتشريع جديد يلغى ذلك الامتداد . (نقض ٨ ـــ ١٢ ـــ ١٩٧٤ طعن ٤٠٦ س ٣٨ ق) .

مدى الغاء القانون العام بقانون خاص :

صدور القانون المدنى فى تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن . غير ناسخ له . علة ذلك .

٥ ـــ يعتبر التقنين المدنى الشريعة العامة فتسود احكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الايجار هى الواجبة التطبيق أصلا ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض احكامه او احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ويعتبر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا فى طبيعته ونطاقه اذ خرج به المشرع عن الاحكام العامة لعقد الايجار ووضع لها أحكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها حرية المؤجر فى تحديد الاجرة وفى طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الاماكن المشار اليها فيه ، وكان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذى أورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة الى الحالة التى كان يحكمها القانون الخاص ، وجاءت عباراته قاطعة فى سريان حكمه فى جميع الاحوال ومن ثم ، فان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بشأن القانون

المدنى ولا يسوغ القول بأن القانون المدنى قد نظم أحكام عقد الايجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الايجار وبالعلاقة التى بين المؤجرين والمستأجرين ، لأن الاعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة فى الابقاء على نصوص قانون ايجار الاماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفة البيان والتى كانت تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدنى ، وبررت اللجنة هذا الحذف بأن المقصود هو الابقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من أحكام القانون المدنى منشئه أوضاعا دائمة أو مؤقتة حتى لا ينصرف النص فى عمومه الى الغاء هذه الاوضاع الامر الذى لا يدخل فى قصد المشرع « مما مفاده أن المادة الثانية سالفة الذكر انما قصد بها مجرد احلال القانون المدنى الحالى محل نصوص القانون المدنى القديم الصادر فى سنة ١٨٨٣ — دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ لكل من القانونين مجاله . (نقض ٧ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٩ س ٤٣ ق) .

اقامة المستاجر بناء بالعين المؤجرة :

اقامة المستاجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بدون اذن من المؤجر . م٥٩٢ مدنى عدم ابداء المؤجر رغبته فى تملك هذا البناء . اثره . اعتباره مملوكا للمستاجر . عدم جواز الزامه بمقابل انتفاعه به .

٦ — خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى — الذى ينطبق على واقعة النزاع — المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طلب ازالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ان كان له مقتضى ، وان طلب استبقاءه فعليه ان يرد للمستأجر أدنى القيمتين ، ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون اذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم — المؤجرين — لم يبدوا

رغبتهم فى تملك المبانى التى اقامها الطاعن ـــ المستأجر ـــ من ماله الخاص ، فان هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الاخير ولا يحق للمطعون عليهم ان يطالبوا بمقابل انتفاع عنها . (نقض ١٢ ـــ ٣ ـــ ١٩٨٠ طعن ٢٣٢ س ٤٦ ق) .

القضاء باخلاء الارض المؤجرة لمخالفة المستأجر للعقد باقامة بناء عليها دون تصريح من وزارة الاوقاف المؤجرة . اغفال الحـــكم بحث ما تمسك به المستأجر بأن المبانى اقيمت بعلم الوزارة وموافقتها ، وأن موافقـــة الوزارة على تخفيض اجرة المبانى بعد صدور الحكم الابتدائى ، يعد تجديدا ضمنيا للعقد . عدم مناقشة ادلة المستأجر فى هذا الخصوص قصور .

٧ ـــ متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اقام قضاءه باخلاء العين المؤجرة وازالة المبانى القائمة عليهـــا تأسيسا على أن الطاعنـــة الاولى ـــ المستأجرة ـــ قد خالفت العقد واقامت على هذه الارض التى تستأجرها مبانى للسكنى دون تصريح من وزارة الاوقاف المؤجرة ، وكان الطاعنان قد تمسكا امام محكمة الاستئناف بأن الطاعنة الاولى انما أقامت المبانى على العين المؤجرة بعلم الوزارة وموافقتها واستدلا على ذلك بأن مصلحة الاموال المقررة اخطرت الوزارة بربط العوائد عن هذه المبانى باسم الطاعنـــة الاولى وأن الوزارة اختصمت فى نزاع ـــ سابق ـــ يتعلق بالمبانى المذكورة ، وانها شكلت لجـــانا قامت بمعاينة تلك المبانى وزادت الاجرة عدة مرات ، ولم يعن الحكم بالرد على هذا الدفاع الجوهرى واكتفى بالاحالة الى الحكم الابتدائى الذى اقتصر على القول بأنه لم يثبت أن المبانى أقيمت بعلم الوزارة دون أن يناقش الادلة سالفة الذكر والتى استند اليها الطاعنان بهذا الخصوص وكان الطاعنان قد تمسكا ايضا امام محكمة الاستئناف بأن الوزارة وافقت بعد صدور الحكم الابتدائى على تخفيض اجرة المبانى ، واخطرت الطاعنة الاولى كتابة بهذا التخفيض ، وأن هذا يعتبر تجديدا ضمنيا لعقـــد الايجار ، واستند الى صـــورة شمسـية من الكتاب المذكور غير أن الحكم المطعون فيه خلا من الاشارة الى هذا الدفاع او الرد عليه لما كان ذلك فان الحكم يكون قد شابه قصور يبطله . (نقض ١٣ ـــ ٥ ـــ ١٩٧٥ طعن ٩٣ س ٤٠ ق) .

تأجير أرض فضـــاء لمدة ثلاثين سنة . الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا تئول ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد او انتهاء مدته . الاتفاق

على استحقاق الاجرة الواردة فى العقد سواء اقيم المصنع ام لم يقم . خضوع ذلك لاحكام القانون المدنى دون قانون ايجار الاماكن.

٨ — متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هى ارض فضاء اجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستاجر فى أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته ، فان انشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الايجار — على اعتبار انه أرض فضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام أن الاجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء اقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد ، واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى أن عقد الايجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ١٨ — ١٢ — ١٩٧٤ طعن ٣٥١ س ٤٠ ق) .

انتهاء الحكم الى ان عقد الايجار قد تضمن شروطا من شأنها أن تضيف على عاتق المستاجر التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمبانى التى صرح له باقامتها ، وغير ذلك من المزايا . اخضاعه هذه الالتزامات من حيث تقويمها والنزاع فى موضوعها والاختصاص القضائى بشانها للقواعد القانونية العامة دون القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لا خطا تزيده فيما لم يكن له أثر على قضائه لا يعيبه .

٩ — اذا كان المستفاد مما ذكره الحكم المطعون فيه انه لم يعتبر عقد الايجار واردا على أرض فضاء وان أسبابه جاءت صريحة فى ان هذا العقد قد تضمن شروطا من شأنها أن تضيف على عاتق المستأجر التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمبانى التى صرح له باقامتها ، ومقابل التصريح له بالتغير فى شكل المبنى الاصلى ، واقامة طابق علوى به وغير ذلك من المزايا ، وكان الحكم المذكور قد بنى على هذه الدعامة وحدها ، وما ذكره فى صدر اسبابه متعلقا بالارض الفضاء ، وعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها لم يكن له اثر على قضائه ، فانه يكون قد بنى على أساس قانونى صحيح اذ أخضع هذه الالتزامات الواردة بالعقد من حيث تقييمها ، والنزاع الذى يدور بين

الطرفين حولها ، سواء بالنسبة لموضوعها او الاختصاص القضائى بشأنها للقواعد القانونية العامة ، واخرج هذا النزاع عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق) .

انتهاء الحكم الى ان الاتفاق الذى تضمنه عقد الايجار فى أحد بنوده يشمل اجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية اخرى ا اعتباره هذه العناصر متداخلة بحيث لا يمكن الفصل بين ايجار ومقابل العملية المالية المذكورة ، وان النزاع فى هذا الشأن قد أخرج عقد الايجار عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تكييف سليم للعلاقة بين الطرفين ، وتطبيق صحيح للقانون .

١٠ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مستندا فى ذلك الى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الايجار فى احد بنوده يشمل اجرة المثل للمكان المؤجر ، كما يشمل مقابل عملية مالية اخرى ، خول المؤجر بمقتضاها المستاجر حق البناء بالارض الفضاء الملحقة بالمبنى ، والتغيير فى شكله ، وازالة مبان واشجار ، واقامة طابق علوى به الى غير ذلك مما اثبته الخبير فى تقريره . وكان يبين من الحكم المذكور انه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها ، والفصل بين مقابل ايجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا ، لان اجرة المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار اليها، طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الايجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم رتب الحكم على ذلك أن الشرط الذى يدور حوله النزاع قد اخرج عقد الايجار عن نطاق هذا القانون ، فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما ، وخلص الى نتيجة صحيحة . (نض ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق) .

ملكية المستاجر للبناء الذى يقيمه بالارض المؤجرة . لا تصلح سندا لاخذ الارض بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

١١ - حق المستاجر على المبانى التى انشاها على العين المؤجرة لا يعدو أن يكون حقا مصيره الحتمى الى الزوال بانتهاء الايجار اذ لا يكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا الا لفترة محدودة ، فلا يجوز له أن يحصل بموجب

هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا . (نقض ٢٧ — ١٠ — ١٩٧٠ طعن ١٨٤ س ٣٦ ق) .

تصريح المؤجر للمستأجر باقامة بناء — على نفقته — فوق العين المؤجرة مع التزاماته بأداء عوايد المبانى التى تستجد . سكوت الطرفين عن بيان مصير هذه المنشآت . ملكيتها للمستأجر طوال مدة الاجارة . ايلولتها للمؤجر عند انتهاء عقد الايجار . حق المستأجر فى ازالتها قبل انتهاء الايجار مع اعادة العين المؤجرة لحالتها الاصلية . ليس للمؤجر فى هذا الفرض طلب الازالة . قواعد الالتصاق المقررة فى القانون المدنى لا تتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على تعديلها . تصريح المؤجر بالبناء مع التزام المستأجر بدفع الضريبة العقارية عليه يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال احكام الالتصاق .

١٢ — متى كان الواقع فى الدعوى هو ان المؤجر قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على ان يلتزم بأداء عوايد المبانى التى تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيان مصير هذه المنشآت فان ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الاجارة ولا تؤول الى المؤجر الا عند انتهاء عقد الايجار ذلك ان حق المؤجر بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد الا بالنظر الى حالة العقار المؤجر فى هذا الوقت ويحق للمستأجر ان يزيلها قبل انتهاء عقد الايجار بشرط ان يعيد العين المؤجرة الى حالتها الاصلية بينما يمتنع على المؤجر فى هذا الغرض طلب ازالة هذه المنشآت ، ولا يصح الاحتجاج بأن أحكام الالتصاق المقررة فى القانون المدنى تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبناء من وقت انشائه اذ ان ترخيص المؤجر للمستأجر فى اقامة البناء على نفقة هذا المستأجر مع التزام الاخير بدفع الضريبة العقارية عن هذا البناء — وهى مما يلتزم به اصلا المالك — ودون اتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال احكام الالتصاق حتى ينتهى عقد الايجار وهى أحكام لا تعلق بالنظام العام ويجوز لذلك الاتفاق على تعديلها . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٦٦ طعن ١٤٨ س ٣٢ ق) .

اقامة المستأجر — بترخيص من المؤجر — مبان فوق العين المؤجرة . دخول هذه الانشاءات فى نطاق العين المؤجرة . خضوعها لاحكام القانون الخاصة بالمبانى التى يقيمها المستأجر على العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ولا يلزم لذلك تحديد أجرة مستقلة بالاضافة الى

الاجرة المتفق عليها . جواز اعفاء المؤجر المستاجر من اية اجرة اضافية عن انتفاعة بالبناء الذى احدثه هذا المستاجر على نفقته . اعتبار الاجرة المتفق عليها هى المقابل لانتفاع المستاجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد . لانتفاع المستاجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

١٣ — اذا رخص المؤجر للمستأجر بانشاء « مبان » على سطح المكان المؤجرة فان هذه الانشاءات لا تعتبر خارجة عن نطاق العين المؤجرة بل داخلة فيها ويجرى عليها أحكام القانون الخاصة بالبناء الذى يحدثه المستاجر فى العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ولا يلزم لخضوع البناء الجديد لتلك الاحكام أن تكون قد حددت له أجرة مستقلة بالاضافة الى الاجرة المتفق عليها فى عقد الايجار اذ أن تحديد هذه الاجرة ليست شرطا لانطباق أحكام القانون فى هذا الخصوص ولا يوجد ما يمنع من أن يعفى المؤجر المستأجر من اية أجرة اضافية عن انتفاعه بالبناء الذى أحدثه هذا المستاجر على نفقته وتكون فى هذه الحالة الاجرة المتفق عليها أصلا فى العقد هى المقابل لانتفاع المستاجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٦٦ طعن ١٤٨ س ٣٢ ق) .

المستاجر البانى — فى ظل القانون المدنى الملغى — فى العقار المؤجر بتصريح من المالك فى منزلة البانى فى ارض الغير بحسن النية وياخذ حكمه . انطباق المادة ٦٥ من القانون المدنى الملغى ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك. هذا النظر تبنته القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ التزام المؤجر بأن يرد للمستاجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت .

١٤ — جرى قضاء محكمة النقض بأن المستاجر الذى يبنى فى ظل القانون المدنى الملغى فى العقار المؤجر بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق بالنسبة له الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ من ذلك القانون ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك وهذا النظر هو ما تبنته القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ بنه بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، ومن ثم يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار

بسبب هذه المنشآت . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٦٦ طعن ١٤٨ س ٣٢ ق) .

احداث المستاجر مبان فى العين المؤجرة . النزاع حول زيادة الاجرة مقابل هذه المبانى استنادا الى الاتفاق بين الطرفين او الى احكام الالتصاق . خضوعه لاحكام القانون المدنى .

١٥ — النزاع بين المالك والمستاجر حول زيادة الاجرة مقابل المبانى التى احدثها المستاجر استنادا الى الاتفاق على هذه الزيادة أو الى أحقية المؤجر فى اقتضائها طبقا لاحكام الالتصاق هو نزاع يخرج بطبيعته عن نطاق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضع الفصل فيه لاحكام القانون المدنى . (نقض ١٤ — ٦ — ١٩٦٦ طعن ٢٤٥ س ٣١ ق) .

استخلاص الحكم اتجاه نية المتعاقدين الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الايجار من حق المؤجر فى طلب ازالة ما قد يقيمه المستاجر على العين المؤجرة من مبان . لا معقب على المحكمة فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى .

١٦ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن أن نية المتعاقدين اتجهت الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الايجار من تخويل المؤجر الحق فى طلب ازالة ما قد يقيمه المستاجر على العين من مبان وأن البائع للمؤجر أجاز ضمنا اقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا الاستخلاص سائغا ومستمدا من وقائع تؤدى اليه فانه لا معقب على المحكمة فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى . (نقض ١١ — ٦ — ١٩٦٤ طعن ٣٤٨ س ٢٩ ق) .

خلافة المشترى للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون . انتهاء الحكم الى اسقاط البائع لحقه فى طلب ازالة ما على الارض من مبان . لا يجوز للمشترى باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك به . الخلف ليس له من الحقوق اكثر من السلف .

١٧ — خلافة المشترى للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام البيع . فاذا كان البائع قد اسقط حقه فى طلب ازالة ما على الارض المؤجرة من مبان فانه لا يجوز للمشترى باعتباره خلفا للبائع أن يعود الى التمسك بما اسقط السلف حقه فيه اذ أن

الخلف لا يكون له من الحقوق أكثر من السلف . (نقض ١١ — ٦ — ١٩٦٤ طعن ٣٤٨ س ٢٩ ق) .

بناء المستاجر فى الارض المؤجرة بتصريح من المؤجر . هو فى منزلة البانى فى ارض الغير بحسن نية . تقنين هذا النظر فى المادة ٥٩٢ مدنى .

١٨ — انه وان كان المستاجر الذى يقيم بناء على الارض المؤجرة لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم لانه يعلم أن هذه الارض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجر ، الا أن الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو أن المستاجر الذى يبنى فى الارض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى ارض الغير بحسن نية وياخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستاجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته . واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن البناء قد اقيم على الارض بتصريح من المؤجر الذى اسقط حقه فى طلب الازالة وطبق عليه حكم البانى بحسن نية فانه لا يكون مخالفا للقانون . (نقض ١١ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٤٨ س٢٩ق)

ازالة البناء بالارض المؤجرة . الزام المؤجر بقيمة المواد واجرة العمالة . كون هذه القيمة تقل عما زاد فى قيمة الارض بسبب البناء . لا مخالفة فيه للقانون .

١٩ — اذا كانت الطاعنة لا تنازع فى أن ما الزمها به الحكم هو قيمة المواد واجرة العمالة وكانت هذه القيمة على ما جاء بتقرير الخبير الذى اعتمده الحكم المطعون فيه تقل عما زاد فى قيمة الارض بسبب البناء فان الحكم اذ الزمها باقل القيمتين يكون قد التزم حكم القانون . (نقض ١١ — ١٢ — ١٩٦٤ طعن ٣٤٨ س ٢٩ ق) .

تاجير ارض ليقيم المستاجر عليها بناء واقامة المستاجر منزلا وبقاؤه قائما حتى بيع بعد أن ربطت عليه العوائد فان هذا البناء يعتبر مالا ثابتا ولو كان مالك الارض قد اشترط الفسخ واسترداد الارض بما عليها ووجوب تطبيق قواعد انتقال الملكية عليه التى تستلزم التسجيل لا بيع المنقول .

٢٠ — اذا كان الثابت من اوراق الدعوى أن مالك الارض قد أجرها لمستأجر ليقيم عليها منزلا ولقام المستأجر المنزل وظل قائما الى أن بيع وربطت عليه عوائد مبان وبلدية وخفر وادخلت فيه المياه والنور فهذا المنزل هو مال ثابت ينطبق عليه تعريف المادة الثانية من القانون المدنى . ولا يؤثر فى ذلك أن مالك الارض اشترط فى عقد الايجار أن يكون له حق الفسخ واسترداد الارض بما عليها من مبان فى أى وقت على أن يدفع قيمة المبانى التى أنفق على اقامتها بحسب تقدير أهل الخبرة . وذلك لانه لا يشترط لاعتبار البناء عقارا أن تكون اقامته مؤبدة بل يكفى أن تكون مؤقتة لانه فى الحالتين لا يمكن فصله عن الارض بدون أن يتلف وعلى ذلك فاذا قضت المحكمة بأن هذا البناء يعتبر انقاضا وأن بيعه يعتبر بيع منقول ناقلا للملكية بمجرد العقد طبقا للمادة ٢٦٧ مدنى ثم أبطلت فى حق المشترى بيعا ثابتا مسجلا صدر من البائع بعد ثبوت تاريخ البيع الاول فهذا الحكم يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٤٦ طعن ٣٨ س ١٥ ق) .

صدور قانون الايجار بعد الاتفاق على انهائه :

اتفاق طرفى عقد ايجار الارض الزراعية على انهائه وتسليم الارض المؤجرة ، المتفق مع نصوص عقد الايجار المبرم اصلا بينهما من حيث تاريخ انهاء العقد ، لا يسلب المستاجر الحق فى امتداد عقد الايجار اذا ما صدر بعد ذلك قانون بمده . عدم صحة افتراض النزول عن حق لم يكن قد نشأ بعد .

٢١ — اذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطرفين اتفقا فى عقد الايجار على أن مدته ثلاث سنوات ، وانه لما قام النزاع بينهما تصالحا أمام لجنة الاصلاح الزراعى على أن يسدد المستاجر الاجرة المتأخرة وتعهد بانهاء عقد الايجار وتسليم الارض فى نهاية السنة الزراعية ، وجاء هذا التعهد متفقا مع نصوص عقد الايجار المبرم اصلا بين الطرفين من حيث انهاء العقد فى هذا الوقت ، فان صدور القانون ١٧٢ لسنة ١٩٦١ بعد ذلك والذى قضى بأن تمتد سنة زراعية أخرى عقود الايجار التى تنتهى فى السنة الزراعية المتفق بين طرفى النزاع على انهائه فيها سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد اليها تنفيذا للقوانين السابقة — يكون من مقتضاه أن للمستأجر الحق فى التمسك بامتداد عقده طبقا لهذا القانون ، ولا يسلبه هذا الحق سبق اتفاق الطرفين على انهاء العقد فى آخر السنة الزراعية السابقة

لصدور القانون المشار اليه . ولا محل للقول بأن هذا الاتفاق كان سابقا على نشوء حق المستأجر فى الامتـداد بمقتضى هذا القانون اذ لا يصـح افتراض النزول عن حق لم يكن قد نشأ بعد . (نقض ١٣ — ٦ — ١٩٦٧ طعـن ٢٨ س ٣٤ ق) .

نفاذ الايجـار فى حق الحارس :

عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة بطرد واضع اليد على العقار متى كان مستأجرا بعقد لا شبهة فى جديته بل يحق للحارس مجرد مطالبته بالاجرة .

٢٢ — الحراسة اجراء تحفظى والحكم الصادر فيها ليس قضاء باجراء يحتمل التنفيذ المادى فى ذاته انما هو تقرير بتوافر صفة قانونية للحارس لاداء المهمة التى تناط به فى الحد الذى نص عليه الحكـم ، وابراز هذه الصـفة ووضعها موضع التنفيذ بالنسبة للعقار ما دام مستأجرا بعقد لا شـبهة فى جديته لبعض الاعيان الموضوعة تحت الحراسة من قبل ، بل يحـق له فقط تحصيل الايجار المستحق من المستأجر . (نقض ١٠ — ٢ — ١٩٥٥ طعـن ٣٦ س ٢٢ ق) .

عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة عن طريق طرد المستاجر من عين يضع يده عليها بمقتضى عقد ايجار لم ترجح المحكمة من ظاهر الاوراق صوريته .

٢٣ — لما كان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الاشكال فى تنفيذ حكم الحراسة أقام قضاءه على أسباب جاءت قاصرة فى الرد على ما تمسـكت به المستشكلة من حيازتها لجزء من الاطيـان موضوع الحراسة بمقتضى عقـد ايجار صحيح وعلى ما تمسكت به من ان الحارس القضائى لا يجـوز له ان ينزع هذه الاطيان من تحت يدها تنفيذا لحكم الحراسة بل كل ما يخوله هذا الحكم من حقوق قبلها هو ان يستولى منها على الاجرة المتفق عليها فى مواعيد استحقاقها ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان حكم الحراسة يعتبر حجة على المستشكلة بوصفها مستأجرة وانها كانت ممثلة فى دعوى الحراسة فى شخص المؤجر لها وأن ما ترمى اليه من وراء الاشكال انما هو احترام عقد الايجار الصادر لها من أحد خصوم دعوى الحراسـة وأن هذا لا يجـوز أن يقف فى طريق تنفيذ حكم الحراسة باستلام الاطيان لادارتهـا واستغلالها فى حدود منطوق ذلك الحكم لان ادارة الحارس للاطيان لا يضيع على المستشكلة

اى حق لها — هذا القول لا يبرر القضاء برفع يد المستشكلة عن الاطيان المؤجرة لهاتنفيذا لحكم الحراسة ذلك ان صفة الحارس فى قبض الاجرة من المستشكلة لم تكن محل نزاع منها فى الدعوى وان تنفيذ حكم الحراسة عليها برفع يدها عن الاطيان المؤجرة لها لا يصح الا اذا تراءى لمحكمة الاشكال من ظاهر المستندات المقدمة فى الدعوى ترجيح مظنة صورية عقد الايجار الذى تتمسك به ، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعرض لهذا البحث الذى كان مدار النزاع بين الخصوم فى الدعوى — لما كان ذلك فان هذا الحكم يكون قاصر البيان قصورا يستوجب نقضه . (نقض ١٦ — ١٩٥٣ طعن ٤٤٨ س ٢١ق).

اثر النزاع على الملكية على دعوى الايجار :

حق محكمة الموضوع فى عدم ايقاف دعوى الايجار للنزاع فى الملك متى كان غير جدى .

٢٤ — لمحكمة الموضوع اذا ما اثير امامها نزاع فى الملك — وهى بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر — سواء من المدعى عليه او من شخص خارج عن الخصومة الا تعتد بهذا النزاع وان تمضى فى نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه . (نقض ٢٧ — ١٠ — ١٩٥٥ طعن ٩٥ س ٢٢ ق) .

حق محكمة الموضوع فى عدم ايقاف دعوى الايجار للنزاع فى الملك متى كان غير جدى .

٢٥ — لمحكمة الموضوع اذا ما اثير امامها نزاع فى الملك سواء من المدعى أو المدعى عليه أو من خصم خارج الدعوى وهى بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر الا تعتد بهذا النزاع وأن تمضى فى نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه . (نقض ٣ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق) .

الفرع الثانى : انعقاد عقد الايجار

طبيعة عقد الايجار :

عقد الايجار . عقد رضائى فى حدود ما فرضته التشريعات من قيود . الاصل فى الارادة المشروعية . ما يلحقها من بطلان . مناطه .

٢٦ — عقد الايجار عقد رضائى يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الارادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها دون مجاوزة

لنطاقها ، والاصــل فى الارادة هو المشروعية فلا يلحقها بطــلان الا اذا كان على خلاف نص آمر أو ناه فى القــانون . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعــن ١٠٣٢ س ٤٦ ق) .

تكييف العقــد :

تكييف العقد . مناطه . عدم الاعتداد بما يطلقه المتعــاقدان عليه من اوصاف وعبارات متى خالفت حقيقة التعاقد . مثال بشان تكييف عقد ايجار .

٢٧ — المناط فى تكييف العقــد هو بوضوح الارادة لا وضــوح اللفظ وما عناه العاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون أن يعتد بما اطلقوه عليها من اوصــاف وما ضمنوها من عبارات متى تبــين أن هذه الاوصــاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد ، لما كان ما تقــدم وكان البين من نصوص العقد أن المطعون عليه الاول تعهد فيــه بتمكين المطعون عليهم من الثــانى للاخير من الانتفاع بالمحل الذى يستأجره المفلس من الطاعن على أن يستقل به هؤلاء المطعون عليهم فيعرضون بضاعتهم فيــه تحت مسئوليتهم مقــابل التزامهم بأن يدفعوا شهريا مبلغ خمسة واربعون جنيها علاوة على التزامهم دفع أجرة المحل ومرتبات الموظفين وأجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك المياه والاضاءة ، فان هذه الشروط التى تضمنها العقد تجعل منه عقد ايجار توافرت فيه أركانه من منفعة ومدة واجرة ، لا يغير من ذلك أن المبــلغ الذى تعهد المطعون عليهم الثلاثة الاخيرين بادائه وصف فى العقد بأنه جعل ، كمــا لا يؤثر فى هذا الاستخلاص الوصف المطلق عليه من أنه استغلال تجارى . (نقض ٢٥ — ١٠ — ١٩٧٨ طعن ٩٨٩ س ٤٤ ق) .

العقود التى تبرمها شركات القطاع العام مع اشخاص القانون الخاص، لا تعتبر عقودا ادارية . علة ذلك . مثال بشان عقد ايجار محل .

٢٨ — اذ كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من اشخاص القانون العام ، وكان نشاطها فى قيــامها على ،رفق التعمــير والانشــاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصــاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة فى القانون

الخاص ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعنة مع غير اشـخاص القانون العام لا تعتبر من العقـود الادارية . (نقض ٨ - ٢ ١٩٧٨ طعـن ٥١٤ س ٤٤ ق) .

المنازعة حول تكييف العقد الصادر لمشترى الجدك ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار او بيع المتجر . اثره . توافر مصلحة هذا المشترى فى استئناف الحكم الصادر برفض اجازة البيـع ولو لم يطعن فيه البـائع المستاجر الاصلى .

٢٩ - قيام المصلحة فى الطعن او عدم قيامها انما يرجع فيـه الى وقت صدور الحكم المطعون فيه وما يلابس الدعـوى اذ ذاك من ظروف ووقـائع يثبتها الحكم وتكون تحت نظره وعليها يرتكز قضاءه ، بحيث يقتصر الطعـن فيه بمختلف وجوهه القانونية على هذا النطاق دون الاعتداد بزوالهـا بعد ذلك . واذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع المطروح كان يدور أمام محكمة اول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار او بيع للمتجر ، وكان قبول اعتباره مشتريا للجـدك يجعل له حقا مباشرا فى مواجهة الطاعن المؤجر ولو بغير رضائه اذا ما تحققت الشروط التى يستلزمها القانون ، فان قضاء الحكم الابتـدائى برفض اجازة البيع يجعل له حقا فى استئنافه حتى لو تراخى البائع له - المطعون عليـه الثـانى - عن الطعن عليه . (نقض ٢٣ - ٦ - ١٩٧٦ طعـن ٧٥٧ س ٤٢ ق) .

حكم صادر قبل الفصل فى الموضوع . عدم فصله فى تكييف العلاقة بين الطرفين بما يخرج النزاع او لا يخـرجه عن نطاق قانون ايجـار الاماكن . لا حجية له فى هذا الشان .

٣٠ - اذا كان يبين من الاطـلاع على الحكم الصادر من محكمـة اول درجة قبل الفصل فى الموضوع انه لم يقطع فى تكييف العلاقة بين الطرفين ، وما اذا كانت المزايا المالية التى تضمنها العقد متداخـلة او غير متداخلة فى اجرة المثل مما يخرج النزاع او لا يخرجه عن نطاق القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفته لحكم سـابق حائز لقوة الشىء المحكوم فيه يكون على غير اساس . (نقض ٢٦ - ١ - ١٩٧١ طعن ٢٩٢ س ٣٦ ق) .

القضاء بان الارض موضوع النزاع ارض فضاء لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ هو قضـــاء قطعى ينهى الخصومة بشانها . وجــوب الطعن فيه على استقلال فى الميعاد .

٣١ — اذا كان الحكم قد عرض للنزاع بين الطرفين حول اختصـــاص دائرة الايجارات بنظر دعوى الطــرد ، وانتهى الى أن أرض النـــزاع أرض فضاء ولا تخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فانه يكون قد قطع فى هذه المنازعة وانهى الخصومة بشانها ، وكان على الطاعنة أن تطعن فيـــه على استقلال فى الميعاد ، واذ طعنت فيه مع الحكم الاخير — بعد الميعـــاد — فان الطعن بالنسـبة له يكون غير مقبــول وكذلك السبب المتعـــلق به . (نقض ١٩ — ٣ — ١٩٧٠ طعن ١٧ س ٣٦ ق) .

مناط تكييف العقود هو ما عناه العاقدون منهـــا . لا يعتد باوصـــاف وعبارات العقد متى خالفت حقيقة التعاقد وقصد العاقدين . أشتمال العقد على شروط تجعل منه عقد ايجار من الباطن . لا يغني من ذلك وصف ما يؤديه المستاجر بانه عمولة عما يبيعه من بضاعة لحساب نفسه ولا يعد بيعا بالعمولة الذى لا يعرفه القانون . الوكالة بالعمولة تغاير هذه الصورة لان الوكيــل بالعمولة فى البيع يبيع باسمه ولحساب موكله .

٣٢ — المناط فى تكييف العقود هو بما عناه العاقدون منها ولا يعتد بمـــا أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات اذا تبين أن هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصده المتعاقدون منه . (نقض ٢٩ — ٦ — ١٩٦٧ طعن ١٧٨ س ٣٤ ق) .

استخلاص المحكمة من الاوراق استخلاصا سائغا ان العقد هو بيـــع جزاف للنطرون الموجود فى بعض المستنقعات وليس تاجيرا لهذه المستنقعات يكون من شانه عدم ضمان البائع للكميـــة المستخرجة مهمـــا قلت عما امله المشـــترى .

٣٣ — اذا كانت محكمة الموضوع قـــد استخلصت من أوراق الدعوى أن الطاعن تعاقد مع المطعون عليها (وزارة المالية) على أن يقوم باستغلال النطرون الجاف بمستنقعات منطقتين رسا مزادهما عليه مقابل ثمن معين ، وعلى أن يدفع للمطعون عليها علاوة على هذا الثمن اتاوة بواقع كذا جنيهـــا

عن كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الاولى والف من المنطقة الثانية، كما استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية ان المطعون عليها لم تتفق مع الطاعن على حد ادنى لكمية النطرون الذى يقوم باستخراجه مقابل الثمن الذى رسا به المزاد عليه وان مقدارى الالف والخمسمائة طن والالف طن لم يردا فى أوراق التعاقد الا لتحديد الاتاوة التى اشترط على الطاعن دفعها ، فهذا العقد موضوعه محصول طبيعى غير متجدد وليس ثمرة أو ريعا للمستنقعات المذكورة لكونه جزءا منها لابد من نفاذه يوما ما ، وحقيقته — مهما كان قد ورد فيه من الفاظ « المؤجرة » و « الايجار » و « المستأجر » — أنه عقد بيع للنطرون لا عقد ايجار للمستنقعات ، والمبيع بموجبه هو عين معينة هى كل النطرون الموجود بالمستنقعات بلا حاجة الى وزن وثمنه قد حدد دون توقف على وزن فيما عدا مبلغ الاتاوة ، وينبنى على ذلك اعتباره — وفقا للمادة ٢٤٠ من القانون المدنى القديم — بيعا جزافا ، فهو يقع لازما مهما كان مقدار المبيع اقل مما امله المشترى . (نقض ٦ — ١٢ — ١٩٥١ طعن طعن ١٧ س ١٩ ق) .

استخلاص الحكم استخلاصا سائغا ان العقد هو بيع محل تجارى مما يبيح ابقاء الايجار للمشترى رغم المنع من التاجير لا يعتبر مخالفة لقواعد الاثبات .

٣٤ — متى كانت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائغا من الوقائع التى سردتها فى حكمها والظروف التى بسطتها فيه أن العقد محل الدعوى هو فى حقيقته عقد بيع محل تجارى مما يجوز لها فى شأنه ابقاء الايجار لمشترى المحل رغم وجود المنع من التاجير واعملت فى هذا الخصوص حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧ من القانون المدنى القديم ، وكانت العناصر التى استخلصت منها هذه النتيجة مطروحة كلها امامها فى الدعوى فان النعى عليها بمخالفتها قواعد الاثبات فى حكمها يكون على غير أساس . (نقض ١٢ — ١ — ١٩٥٠ طعن ٩٢ س ١٨ ق) .

آثار الحكم النهائى بتكييف العقد :

القضاء — فى دعوى مطالبة بايجار — بان العقد المبرم بين الطرفين عقد ادارى — لا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه — عدم جواز مخالفة هذا القضاء فى دعوى مطالبة بالتعويض مؤسسة على ذات العقد .

٣٥ — متى كان الاساس المشترك بين الدعويين ، دعوى المطالبة بالايجار ودعوى المطالبة بالتعويض — ايجار خيمة لاحدى الجامعات لاداء الامتحان وتعويض عن حريق الخيمة — هو العقد المبرم بين الطرفين ، وكان الحكم الصادر من محكمة النقض قد حسم النزاع حول تكييف هذا العقد ، وانتهى الى أنه عقد ادارى لا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه ، فانه ما كان يجوز للحكم المطعون فيه مخالفة هذا الاساس القانونى فى أى نزاع لاحق يكون ناشئا عنه أو مترتبا عليه ولو اختلفت الطلبات فى الدعويين . (نقض ٨ — ٦ — ١٩٧٢ طعن ٣٦٦ س ٣٧ ق) .

النزاع حول نوع العين المؤجرة وخضوعها وعدم خضوعها للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فصل المحكمة فى هذا النزاع الذى تجادل فيه الخصوم فى اسباب حكمها بأن العين المؤجرة ليست من الاراضى الفضاء . هذا التقرير هو العلة لمنطوق الحكم . قضاء — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من التنازع فى دعوى تالية تكون هذه المسالة هى الاساس فيما يدعيه اى الخصوم من حقوق .

٣٦ — متى كان النزاع فى الدعوى قد دار حول نوع العين المؤجرة وما اذا كانت تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو لا تخضع وكانت هذه المسالة مسالة اساسية فى الدعوى تجادل فيها الخصوم وعرضت لهما المحكمة فى أسباب حكمها بتقريرها أن العين المؤجرة لا تعتبر من الاراضى الفضاء المستثناه من تطبيق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وأنها لذلك تخضع لتلك الاحكام وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطوق حكمها فان قضاءها فى هذه المسالة صوابا كان او خطأ متى أصبح نهائيا يكون مانعا من التنازع فيها بين الخصوم انفسهم فى أية دعوى تالية تكون فيها هذه المسالة هى بذاتها الاساس فيما يدعيه فيها اى الطرفين قبل الاخر من حقوق مترتبة عليها . (نقض ٢٠ — ٦ — ١٩٦٨ طعن ٣٢٤ س٣٤ق) — وانظر رقم ٣١ فيما تقدم .

قضاء المحكمة فى أسباب الحكم فى دعوى اخلاء المحل المؤجر اطبقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن العقد المبرم بين المدعى عليه وآخر ليس عقد بيع جدك وانما هو تنازل عن الايجار . ارتباط المنطوق بالاخلاء بالاسباب ارتباطا وثيقا . هذا القضاء متى صار نهائيا يحوز قوة الامر المقضى ويمنع من التنازع فى هذه المسالة فى اية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم .

٣٧ - متى كانت المحكمة - فى دعوى اخلاء المحل المؤجر استنادا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - قد تعرضت فى حكمها الى دفاع المدعى عليه بأن العقد المبرم بينه وبين آخرين هو عقد بيع جدك وقررت المحكمة عدم صحة هذا التكييف لعدم توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى وأن الامر لا يعدو أن يكون تنازلا عن الايجار ، وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطوق حكمها بالاخلاء فان قضاءها فى ذلك - متى أصبح نهائيا - يكون مانعا من التنازع فى هذه المسالة فى اية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم ولا يمنع من حيازته قوة الامر المقضى أن يكون التقرير به واردا فى اسبابه الحكم وذلك لارتباط تلك الاسباب بالمنطوق ارتباطا وثيقا بحيث لا تقوم له قائمة بدونها ومن ثم تكون معه وحدة لا تتجزأ او تحوز مثله قوة الامر المقضى . (نقض ٨ - ١٢ - ١٩٦٦ طعن ٣٤٣ س ٣٢ ق) .

حق المستاجر شخصى ولو ورد على عقار :

حق المستاجر شخصى ولو ورد على عقار .

٣٨ - مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى ان حق المستاجر فى طبيعته حق شخصى وليس حقا عينيا ، وهو بهذه المثابة يعتبر مالا منقولا ولو كان محل الاجارة عقارا، كمايعد عقد الايجار من أعمال الادارة لا من اعمال التصرف (نقض ٢١ - ٦ - ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق) .

الحق فى ابرام العقد :

الوضع الظاهر . نطاق الاخذ به .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية ، فى مواجهة صاحب الحق ، متى كان هذا الاخير قد اسهم بخطئه - سلبا او ايجابا - فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية الى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتى من شأنها ان تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ؛ وحجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آنف الذكر للتحقق من مدى توافر

شروط الوضع الظاهر ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه لهذا السبب . (نقض ١٩٨٦/٢/١٦ طعن ٨٢٦ س ٥٤ ق . هيئة عامة) .

نفاذ اجارة المدين للعقار قبل الحاجزين والراسى عليه المزاد . شرطه. تصرف المدين فى الثمرات او تاجير العقار بعد صدور الحكم . عدم نفاذه قبل الاخير . حقه فى تسلم العقار من تاريخ صدور الحكم لا من يوم تسجيله .

٣٩ — مؤدى نصوص المواد ١/٤٠٦ ، ١/٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١٧ ، ١/٤٤٦ من قانون المرافعات أن المدين يعتبر بحكم القانون حارسا على عقاره المحجوز اذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وأن الشارع — درءا لمغبة أن يعمد المدين بمناسبة التنفيذ على عقاره الى الكيد لدائنيه فيسىء ادارته وصولا الى تقليل ثمرته وتنقيص قيمته فى نظر الراغبين فى الشراء ، ولما لاحظه بالمادة ٦٠٤ من القانون المدنى — جعل الاصل فى الاجارة التى تسرى على الدائنين الحاجزين وعلى من حكم بايقاع البيع عليه أن تكون ثابتة التاريخ رسميا قبل تسجيل التنبيه دون تلك الحاصلة بعده ، ولئن أجاز القانون التأجير للمدين وجعله نافذا فى حق الدائن ومن وقع عليه البيع متى كان من اعمال الادارة الحسنة ، الا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين فى التأجير بالقيد الذى وضعه فى حالة بيعه ثمرات العقار ، اذ هو مسئول عن الاجرة بوصفه حارسا بعد أن الحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه الى يوم البيع بالمزاد اما اذا تم ايقاع البيع بصدور حكم به ، فان ثمرات العقار تكون من حق من وقع عليه البيع ولا يتعلق بها حق للدائنين لان حقه الشخصى فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم بايقاع البيع لا من يوم تسجيله فتنقضى الحراسة التى يفترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا يكون له صفة فى التصرف فى ثمرات العقار أو تأجيره ، ولا يكون تصرفه أو تأجيره نافذا فى حق من حكم بايقاع البيع عليه باعتباره خلفا للدائنين اطراف خصومة التنفيذ ، ولما كان الواقع فى الدعوى أن عقد الايجار الذى يستند اليه الطاعن لم يثبت تاريخه الا فى تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزع الملكية فانه

يكون من حق المطعون عليه الذى صدر حكم بايقاع البيع له ، ومن يوم صدور هذا الحكم ودون اشتراط لتسجيله الادعاء بصورية عقد الايجار الصادر ممن يمثل المدين الى الطاعن ، وان يطلب طرد هذا الاخير من العقار الذى حكم بايقاع بيعه عليه . (نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٣ ق) .

عدم جواز استئجار ناظر الوقف لاعيانه ولو باكثر من اجر المثل م ٦٣٠ مدنى .

٤٠ — النص فى الفقرة الاولى من المادة ٦٣٠ مدنى صريح على انه ليس لناظر الوقف ان يستأجر اعيان الوقف ولو كان الاستئجار بأجر المثل بل ولو باكثر من اجر المثل ، درءاً لمظنة التهمة ، اذ أن الناظر هو المؤجر ولو اجيز له استئجار الوقف لكان مستأجرا من نفسه . (نقض ١٦ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤١ ق) .

لا يحظر القانون على المؤجر التصرف فى العين المؤجرة . بالبيع اثناء سريان عقد الايجار ولا يحتم انفساخ العقد بحصول البيع فى جميع الاحوال الامر فى ذلك مرده الى اتفاق البائع والمشترى ونفاذ العقد فى حق المشترى الجديد وعدم نفاذه المادة ٣٨٩ مدنى قديم . اغفال الحكم الرد على دفاع المؤجر بحصول البيع بعد التاجير وهو دفاع جوهرى . قصور .

٤١ — لا يحظر القانون على المؤجر التصرف فى العين المؤجرة بالبيع اثناء سريان عقد الايجار ، ولا يحتم انفساخ هذا العقد بحصول البيع فى جميع الاحوال ولا يعتبر به البائع مؤجرا لملك الغير . بل مرد الامر فى ذلك الى اتفاق البائع والمشترى ونفاذ عقد الايجار فى حق المشترى الجديد أو عدم نفاذه طبقا لما تنص عليه المادة ٣٨٩ من القانون المدنى القديم فاذا كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالتعويض من عدم انتفاع المستأجر بجزء من الاطيان المؤجرة على ان بيع هذا الجزء كان سابقا على الايجار . فى حين ان المؤجر قد تمسك فى دفاعه الذى اثبته ذلك الحكم بأن البيع لاحق على الايجار وانه ما كان ليمنع المستأجر من الانتفاع بهذه الاطيان . وكان الحكم لم يبين المصدر الذى استقى منه حصول البيع قبل التأجير ولم يرد على دفاع الطاعن (المؤجر) سالف الذكر وهو دفاع جوهرى لو صح لتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فان الحكم يكون مشوبا بالقصور . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ١٢٦ س ٢٨ ق) .

تأجير اطيان الجزائر المملوكة للحكومة يتم بتحرير العقد موقعا عليه من المحافظ او المدير . لا يغني عن ذلك موافقة وزير المالية على التأجير بالممارسة بدلا من المـزاد .

٤٢ — مفاد نصوص المـواد ٧ و ١٥ و ١٧ و ٤٠ و ٤١ و ٤٢ و ٤٨ و ١٤٧ من قانون ايجارات املاك الميرى الحرة الصادرة فى سنة ١٩٠٠ والمعدل فى سنة ١٩٠١ ان لتأجير املاك الميرى اجراءات نظمها القانون الذى قطع فى ان المحافظ او المدير هو الذى يقوم بالتأجير بصفته أصيلا وهو الذى يوقع على عقده بعد استيفاء اجراءات الضمان والمساحة والحصر والتسـليم ثم يأتى بعد ذلك كله تحرير عقد الايجار وبتحـريره يعتبر ان العقد قـد تم واصبح ملزما لعاقديه ، ولا يغنى عنه موافقة وزير المالية . فاذا كان الحكم قد اعتبر أن موافقة وزارة المالية على تأجير اطيان الجزائر المملوكة للحكومة لشخص بالممارسة بدلا من المزاد يكفى لانعقاد الايجار وان توقيع مدير المديرية عـلى عقد الايجار ليس ضروريا بعد ذلك على اعتبار انه ليس اصـيلا وأنه نائب وزير المالية ، فان الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ٣ — ٥ — ١٩٥٦ طعن ٣٥٩ س ٢٢ ق) .

المسـتأجر الاصـلى :

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان لعقد ايجار المسكن طـابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقيم به مع باقى افراد اسرته الا أن ذلك لا ينفى نسبية أثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلتزم به غير عاقديه الاصليين الذين يأتمرون بقانون العقد ، وعلى ذلك فان رب الاسرة المتعاقد يبقى — دون افراد اسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل والوحيد فى العقد يؤيد هذا النظر أن النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على الدعوى على أنه « ... لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذ ابقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .. ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين » يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أوردهم النص فى اسـتئجار العـين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما معهم مع المستأجر عنـد وفاته

او تركه العين ، وما كان فى حاجـة لايراد هذا الحكم لو أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن افراد اسرته ، ومن ثم فانه لا يسوغ القول بان المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا باحكام النيابة الضمنية سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار او بعده . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ١٩٨٢ طعن ٥٤٠ س ٤٨ ق ، ٢١ — ٤ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٧ س ٤٨ ق ، ١٥ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ، ١٠ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ س ٤٥ ق ، ٤ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٥١٠ س ٤٦ ق ، ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٦ س ٤٧ ق ، ٢٦ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق .

الوعد بالايجـــار :

الوعد بالايجار . ماهيته . وجوب اشتماله على العناصر الجوهرية لعقد الايجار . جواز ان يكون الاتفاق على المدة الواجب اتمام الايجار خلالها ضمنيا .

٤٣ — اذا كان الوعد بالايجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لاخر اذا رغب فى استئجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه الشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الايجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها الزام الواعد باتمام الايجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط ان يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالايجار لما كان ذلك ، وكان الوعد بالايجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التى يجوز فيها الزام الطاعن الاول بابرام عقد الايجار الموعود به للمطعون عليه الاول فانه لا تثريب على محكمة الموضوع ان هى قدرت المدة التى اعتبرتها معقولة — تسع سنوات — فى نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لاية قاعدة آمرة نصت عليها القوانين الاستثنائية لايجار الاماكن ، فان النعى — على تحديد هذه المدة يكون على غير أساس . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ الطعنان ٥٦٥ ، ٥٧٠ س ٤٣ ق) .

الوعد بالايجار . من العقود غير المسماه . اختلافه عن عقد الايجار . تحديد محكمة الموضوع مدة نفاذ الوعد باكثـر من خمس سنوات المحـددة لسقوط الحق فى الاجرة بالتقادم . لا خطأ .

٤٤ — الوعد بالايجار ليس بايجـار بل يدخل فى طائفـة العقود غير المسماه ، باعتباره يقتصر على الزام الواعد بأن يبرم عقد ايجـار اذا طلب الطرف الاخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشىء فى ذمة الواعد أو الموعود له أيا من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الايجار وبالتالى — فانه لا مسـاغ للنعى على المدة التى قدرتها المحكمـة لنفاذ الوعد — تسع سنوات — بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الاجرة بالتقادم فى عقد الايجار لاختلاف مجال كل من العقدين . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ الطعنان ٥٦٥ ، ٥٧٠ س ٤٣ ق) .

تعهد وزارة الاوقاف للمورث بتأجير مسكن له بعقار تزمـع اقامته بدلا من مسكنه المهدوم . حق شخصى له . لا ينتقل الى ورثته . م ١٤٥ مدنى .

٤٥ — اذ كان البين من الاوراق ان الطاعنة اقامت دعواها بأحقيتهـا لاستئجار شقة النزاع تأسيسا على ان وزارة الاوقاف التى يمثلها المطعون عليه الثالث اعدتها لوالدتها بدلا من منزلها المهدوم ، وأن والدتها اذ توفيت نيقوم حقها فى استئجارها باعتبارها وارثتها والمقيمة معها عند هدم المنزل ، وأن المطعون عليهما الاولين تمكنا من وضع يديهما على شقة النزاع بطريق الاحتيال ، وكان مؤدى هذا انها تؤسس حقها فى شغل هذه الشقة اما بصفتها وارثة لوالدتها باعتبارها صاحبة الحق الاصلى فى الاستئجار او باعتبار ان اقامتها معها بالمنزل المهدوم يعطيها هذا الحق ، لما كان ذلك وكان الثابت أن والدة الطاعنة توفيت دون التعاقد على استئجار شقة النزاع وكان معنى تعهد وزارة الاوقاف بتمكينها من استئجار أحدى الشقق التى كانت تزمـع اقامتها هو اعداد مكان لاقامتها بدلا من مسكنها المهدوم وبذلك يكون حقها الناشىء عن هذا التعهد حقا متعلقا بشخصها فلا ينتقل من بعدها الى ورثتها طبقا لنص المادة ١٤٥ من القانون المدنى . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٨٩٣ س ٤٣ ق) .

الشــرط الفاســخ الصريح :

لما كان عقد الايجار ينص فى بنده الرابع على انه « اذا تاخر الطــرف الثانى فى سداد الايجار فى موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة الى تنبيه أو أنذار او اتخاذ اجراءات ويحق للطرف الاول رفــع دعوى امام القضاء المستعجل بفسخ عقد الايجار وطرد المستاجر اذ تعتبر يده فى هذه الحالة يد غاصب » . فانه يكون قــد تضمن شرطا فاســخا صريحا يسلب القاضى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقــديرية فى الفسخ ولا يبقى له فى اعتبار الفســخ حاصلا فعلا الا التحقــق من حصول المخالفة التى بنى عليها . (نقض ٢٧ ــ ١ ــ ١٩٨٣ طعن ٦٧٢ س ٤٨ ق) .

عرض الاجرة بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح :

لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى فى شــقها المتعلق بتحقق هذا الشرط ــ الشرط الفاســخ الصريح ــ على القول بأن « تأسيسه دعواه على سند من ان المستأنف عليهما ــ المطعون ضدهما ــ قد تأخرا فى سداد الايجار وقدره ... بواقع ... شهريا عن المدة من ... الى ... فمردود بأن المستأجرين قد عرضا عليه أمام محكمة اول درجة ... هذا المبلغ بما يبرىء ذمتها ، ولكنه تقاعد عن استلام المبلغ ورفض قبوله دون مبرر ومن ثم فان هذا السبب يكون على غير اساس » . فانه يكون قد اعتبر مجرد عرض الاجرة بعد انقضاء ميعادها المحــدد فى العقــد موجبا لرفض الدعوى مع أن الفسخ متى وقع بمقتضى شرط العقد فان عرض الاجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفســاخه وبما يدل على أن الحكم لم يتفهم شرط العقد وصرفه ذلك عن اعمال مقتضى هذا الشرط على وجهه الصحيح وهو ما يشوبه فضلا عن الخطأ فى تطبيــق القانون بالقصــور فى التسبيب . (نقض ٢٧ ــ ١ ــ ١٩٨٣ طعــن ٦٧٢ س ٤٨ ق) . يراعى أن المبدأ صادر فى شأن ايجار خاضع للقانون المدنى .

اعمال الحكم المستعجل للشرط الصريح الفاسخ وبطرد المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجية له امام محكمة الموضوع ، لها القضاء بابطال الشرط وعدم فسخ العقد ، مناط ذلك :

جرى قضاء هذه المحكمة على انه يشترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله واذ نص المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على ان للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر « اذا لم يقم المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية — وكان هذا النص متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ومؤدى ذلك التزام قاضى الموضوع — المنوط به الفصل فى المنازعة حول فسخ عقد الايجار اعمال هذا النص . لما كان ذلك فلا يعيب الحكم المطعون فيه اهماله الشرط الصريح الفاسخ فى المنازعة الموضوعية المعروضة عليه واعماله لقانون ايجار الاماكن بغض النظر عما يكون قد صدر من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرد المطعون ضده . (نقض ١١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٥٧٦ س ٥١ ق) .

تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجية له أمام قاضى الموضوع ، للمستاجر توقى الاخلاء واستصدار حكم باسترداده العين متى دفع الاجرة قبل اقفال باب المرافعة امام محكمة الموضوع :

مفاد النص فى المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن يدل على ان المشرع أتاح للمستاجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الايجارية ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة — فان مفاد ذلك ان قاضى الموضوع المنوطبه الفصل فى المنازعة حول طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة يلتزم بانزال حكم المادة ٢٣/أ سالف الذكر . والمتعلق

بالنظام العام وعدم اعمال الشرط الفاسخ الصريح . واخلاء المكان المؤجر لتعارضه مع هذا الحكم الا اذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه ، وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة اعمالا للشرط سالف البيان لانعدام حجية هذا القضاء امام قاضى الموضوع ، ولانه يعتبر فى هذه الحالة بمثابة عقبة مادية استعملها المؤجر لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا ، وتكون للمستأجر الاول الافضلية لسبقه فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الثانى الذى استغل العين بعد تنفيذ حكم القضاء المستعجل هذا فضلا عن أن عقد المستأجر الثانى يقع باطلا لمخالفته حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن التى تحظر على المؤجر تحرير اكثر من عقد ايجار للعين المؤجرة (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٧٢٠ س ٤٥ ق) .

عقود ايجار الاماكن . تضمينها الشرط الصريح الفاسخ . اعتباره باطلا ولا يعمل به بشأن تلخر المستاجر فى الوفاء بالاجرة . اعماله امام القضاء المستعجل . مناطه . توافر شروط المادة ٢٣/ا من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . علة ذلك .

٤٦ — يشترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذ كان النص فى المادة ٢٣/ا من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ان للمؤجر ان يطلب اخلاء المستأجر « اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف ، او باعلان على يد محضر ، على ان لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر باداء الإجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى « متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا فى سداد الاجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه ، الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لاخلائه واذا كان العقد متضمنا لشرط صريح

فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى او المستعجل اذ ان الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق الا بتحقق مقتضاه فان كان المقتضى هو التاخير فى سداد الاجرة تعين ان يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايضاحه. (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ س ٤٦ ق ، انظر فى صيغة هذا الشرط نقض ٢٧ — ١ — ١٩٨٣ بالملحق) .

اشتمال عقد الايجار على الشرط الصريح الفاسخ . وجوب اعتبار العقد مفسوخا من تاريخ حصول المخالفة . التزام المستاجر باداء الريع لصاحب العين باعتباره غاصبا عن المدة اللاحقة . عدم تقيد المحكمة بالاجرة المتفق عليها .

٤٧ — ان شرط اعتبار الفسخ واقعا عند عدم الوفاء بالاجرة فى المواعيد المحددة دون تنبيه أو انذار أو استصدار حكم قضائى بالفسخ هو شرط فاسخ صريح يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ولا يبقى له فى اعتبار الفسخ حاصلا فعلا الا التحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها . ويعتبر العقد مفسوخا من تاريخ حصول هذه المخالفة وبالتالى لا يستحق المؤجر عن المدة السابقة على الفسخ الا الاجرة المتفق عليها أما عن المدة اللاحقة فيكون المستاجر واضعا اليد على العين المؤجرة بغير سند ويعتبر غاصبا ومن ثم فانه يلزم بتعويض الاضرار الناشئة عن هذا الغصب، ولا تتقيد المحكمة بالاجرة المتفق عليها عند تقضائها بالريع لصاحب العين مقابل ما حرم من ثمار . (نقض ١١ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٥٧٩ س ٤٣ ق) .

قضاء الحكم المطعون فيه بان قبول المؤجر للاجرة متاخرة عن موعد استحقاقها فى سنة معينة . لا يعد تنازلا عن التمسك بالشرط الصريح الفاسخ اذا ما تاخر المستاجر فى السداد فى سنة تالية . لا فساد فى الاستدلال .

٤٨ — اذا كان مؤدى ما اورده الحكم المطعون هو أن عدم تمسك المؤجرة باعتبار العقد مفسوخا طبقا للشرط الصريح الفاسخ فى سنة معينة لا يمنع من التمسك به فى سنة تالية ، وان قبولها الاجرة متاخرة عن موعد استحقاقها مرة عقب صدور قانون الامتداد ليس من شانه أن يعد تنازلا من جانبها عن التمسك بالشرط سالف الذكر اذا ما تاخر المستاجر فى السداد بعد ذلك ،

فان هذا من الحكم يعد استخلاصا سائغا يؤدى الى ما انتهى اليه ، ويكون النعى عليه بالفساد فى الاستدلال فى هذا الخصوص على غير اساس . (نقض ٣ — ٣ — ١٩٧٠ طعن ٥٩٩ س ٣٥ ق) .

الشرط الفاسخ الضمنى أو الشرط الفاسخ الصريح لا يعيب الحكم عدم افصاحه عن اى منهما تضمنه عقد الايجار .

٤٩ — متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان الطاعن تعمد عن سداد الايجار المتأخر فان الحكم بالاخلاء كان متعينا سواء أقيم على اساس من الشرط الفاسخ الضمنى او الشرط الفاسخ الصريح ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم افصاحه عن اى من هذين الشرطين تضمنه عقد الايجار ما دام ان اعمال كل منهما يؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها الحكم . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ٢٩١ س ٢٨ ق) .

طبيعة ايجار مدخل العقار ، إعتباره ايجارا لمكان خال :

اتفاق الطرفين فى العقد على ان يكون للطاعن « المستأجر » تركيب فاترينة وأرفف لعرض وبيع الملابس على نفقته تمتلكها المطعون عليها الاولى « المؤجرة » بمجرد وضعها لا يغير من اعتبار التعاقد قد انصب على مكان خال وهذه كانت حقيقته وقت التعاقد بما لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد انصب على متجر لم يكن قد نشأ بعد واشتمل على مقومات معنوية ومادية وبما لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد انصب على مكان مفروش بمنقولات من عند المؤجر ذات قيمة (نقض ١١ — ١ — ١٩٨٢ طعن ١٩٣ س ٥١ ق) وانظر الايجار للمؤلف فى مدى نفاذ هذا العقد فى حق مستأجرى وحدات العقار باعتباره لاحقا لعقودهم ووأردا على أحد ملحقاتها .

تعليق العقــد على شرط :

الشرط والاجل فى الالتزام ، التفرقة بينهما . النص فى عقد ايجار المحل على بدء تنفيذه من تاريخ صدور الترخيص بادارته مفاده تعليق العقــد على شرط واقف . لايغير من ذلك السماح للمستاجر باجراء التحسينات اللازمة بالمحــل .

٥٠ــ مفاد المادتين ٢٦٥ ، ١/٢٧١ من القانون المدنى ، انه وان كان كل من الشرط والاجل وصفا يلحق الالتزام ، فانهما يختلفان فى قوامهما اختلافا ينعكس اثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققا فى قيامه او زواله ، اذ بالالتزام المضاف الى اجل يكون محققا فى وجوده ولكنه مؤجل النفاذ او مؤجل الانقضاء . ولما كان مفاد البند الخامس من عقدى الايجار والذى يقضى بأن مدة العقد ســنة واحدة تبــدأ من تاريخ صـــدور الترخيص ويجوز تجديدها لمدة أخرى ويصرح الطرف الاول المؤجر للطـــرف الثانى المستاجرين الى حين ان يصدر الترخيص باجراء التحسينات التى قد يرى الطرف الثانى ادخالها . على انه لا يجــوز للطرف الثانى ان يبــدأ فى افتتاح المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصـــول على الترخيص ، ان عقــدى الايجار معلق نفاذهما على شرط موقف غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الادارى اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة ، باعتباره ليس مرتهنا بارادة أحد طرفى الالتزام وانما متصل ايضا بعامل خارجى هو ارادة الجهـــة الادارية المختصة باصدار الترخيص . (نقض ١٨ ــ ١ ــ ١٩٧٨ طعن ٩١٤ س ٤٣ ق) .

تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شرط واقف . مؤداه ليس للمستاجر المطالبة بصحة ونفاذ العقد قبل تحقق الشرط .

٥١ ــ اذ كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام الى ان تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام فى فترة التعليق موجودا ، غير ان وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه انه لا يجوز للمستاجر خلالها ان يتخــذ الوسـائل التنفيذية للمطالبة بحقــه جبرا او اختيارا طالما لم يتحقق الشرط . وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصر موضوعها على محل العقد بل يتنــاول تنفيذه ايضا ، اعتبارا بأن الحكم الذى يصدره القاضى فى الدعوى يقوم مقام

تنفيذ العقد اذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدنى ، فان ما خلص اليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك ان الدعوى مرفوعة قبل أوانها فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٩١٤ س ٤٢ ق) .

النص فى عقد تأجير اطيان الحكومة على عدم نفاذه الا بموافقة وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية يجعل انعقاد العقد موقوفاً على تمام هذين الاجراءين .

٥٢ — ان القانون ينص على وجوب اثبات عقد الاجارة بالكتابة أو باقرار المدعى عليه ، فلا يجوز الاعتماد فى اثباته على القرائن المستنتجة من وقائع الدعوى ، فاذا قضت المحكمة للمدعى بتعويض على الحكومة بمقولة انها فسخت من جانبها ، بدون وجه حق ، التعاقد الذى تم بينها وبينه على استئجار قطعة ارض ، معتمدة فى ثبوت عقد الاجارة على ما قالته من ان الحكومة لم تنكر الايجار . وان مندوبها امتنع عن تقديم المكاتبات التى تبودلت بين المديرية ووزارة المالية فى شأن هذه الاجارة ، وعلى ما ورد فى كتاب رئيس لجنة التأجير بالمديرية الى مدعى الاجارة من ان العطاء المقدم منه عن تأجير الصفقة قد اعتمد ، فان هذا منها يكون خطأ ، لمخالفته مقتضى القانون بصفة عامة ، ولمخالفته ، على الخصوص ، ما ورد فى المادة ٢٤ من شروط تأجير اطيان الحكومة التى تنص على أن « التأجير لا يكون نافذا على الحكومة الا بعد اعتماده من وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية على عقد الايجار » هذا معناه ان انعقاد الايجار معلق على شرط هو اعتماد وزارة المالية وتوقيع المدير على عقد الايجار ، وما دام هذا الشرط لم يتحقق فلا يصح القول قانونا بانعقاد العقد (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٤٤ طعن ٢٣ س ١٤ ق) .

ايجـــار ملك الغـــير :

تأجير ملك الغير صحيح فيما بين المتعـــاقدين ولو كان واردا على مال مخصص للمنفعة العـــامة .

٥٤ — لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بقـــوله ان وضع يده على العين كان استنادا الى العقـــد المؤرخ ١٦ — ٨ — ١٩٦٧ ، وانه لم يقدم ما يدل على سداد المبالـــغ المطالب بها فيتعين الزامه بهـــا عن السنوات من ١٩٦٨ الى ١٩٧٤ مع الفوائد القـــانونية وانه لم ينـــازع فى أن وضع يده على العين كان استنادا الى العقد الصـــادر من الشركة المطعون عليها ، وقد انتفع بها من هذا التاريخ ولم يتعرض له احد فى ذلك الانتفاع ، وان ايجار ملك الغير صحيح طالما لم يحدث اى تعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين . ولا يتسع نطـــاق الخصومة المطروحة لبحث احقية الهيئـــة العامة لتعمير الصحارى فى بيع ارض النزاع المخصصة لمنفعة عامة للطاعن طالما ان بيعا باتا لم يتم — لما كان ذلك وكان هذا الذى قرره الحكم سائغا وله أصله الثابت فى الاوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ويتضمن الرد الضمنى المسقط لما ساقه الطاعن من اوجه دفاع ، فان ما يثيره بهذا النعى لا يعدو ان يكون جدلا فى تقدير المحكمة للادلة وترجيح بينة على اخرى مما لا يجوز التحدى به امام محكمة النقض . (نقض ١٣ — ١١ — ١٩٨٠ طعن ٧٩٦ س٤٦ق) .

الايجار الصـــادر من غير المالك او من له حق التعـــامل فى منفعته . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق صاحب الحق فى التأجير الا بالاجازة .

٥٥ — الايجار الصادر من شخص لا يملك الشىء المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته وأن وقع صحيحا بين طرفيه . فانه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به ، الا باجازة هذا الاخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة الايجار . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٥٧٢ س ٤٦ ق) .

رفض المحكمة طلب الاحالة للتحقيق لاثبات الوكالة فى الايجار واجازة العقد من الحارس صاحب الحق فى التأجير دون أن ترد باســـباب مبررة . قصـــور .

٥٦ — اذ كان البـــين من تقريرات الحكمين الابتـــدائى والاستئنافى أن

الطاعنين ذهبا الى ان المطعون عليه الثانى كان وكيلا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التى كان لها حق التأجير ، وانها اجازت تعاقده معهما منذ ابرامه فى سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها ان المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها فى سنة ١٩٧٢ وانها تعلم بشغلهما الحوانيت لاقامتها فى ذات العقار الكائنة به ، وانها لم تقم أى دعوى عليهما تطالب باخلائهما وطلبا الاحالة الى التحقيق لاثبات الوكالة واجازتها للتعاقد . لما كان ما تقدم فانه وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، الا انه يتعين ان يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة تكفى لحمل قضائها ، والرد على القرائن التى تذرع الخصوم بها . لما كان ما سلف، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته فى قضائه أنه لم يرد بعقد الايجار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السالفة ورتب على ذلك أنه لا محل لاثبات الوكالة أو الاجازة ، وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول فى شأن ما يدعيانه ، فانه فى قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوة على القصور فى التسبيب . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٥٧٢ س ٤٦ ق) .

ايجار ملك الغير . صحيح فيما بين المؤجر والمستاجر . م ٥٥٨ مدنى . النعى على المحكمة عدم اطلاعها على سند ملكية المؤجر فى دعوى المطالبة بالاجرة . غير منتج طالما لم يدع ان احدا قد تعرض له فى العين المؤجرة .

٥٧ — مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى من ان الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى ان ايجارملك الغير صحيح فى صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وانه ليس لهذا الاخير طلب فسخ الايجار الا اذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى من أن الاطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر فى عقد الايجار ، وانه مكن من الانتفاع بها ولم يدع ان احدا تعرض له فيها فان عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمطعون عليه بشأن جزء من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له فى الدعوى المطروحة (نقض ٢ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق) .

الحكم الصادر فى دعوى المطالبة باجرة عقار لا يحوز قوة الامر المقضى فى دعوى ملكية هذا العقار .

٥٨ — الحكم الصادر فى دعوى بالزام المستأجر بدفع الاجرة للمؤجر ورفض قبول تدخل ،دعى ملكية العقار المؤجر ، لا يحوز قوة الامر المقضى فى دعوى الملكية لاختلاف موضوع الدعويين ، ذلك لان الايجار وهو علاقة شخصية بين طرفين يجوز الحكم به للمؤجر ولو كان غير مالك على خلاف دعوى الملكية التى لا يقضى فيهـا الا للمالك . (نقض ٢٥ — ١١ — ١٩٥٤ طعن ١٤٨ س ٢١ ق) .

تعدد عقود الايجار والتزاحم بين المستاجرين :

الافضلية عند تزاحم المستاجرين لعين واحدة . العبـرة بالاسبقية فى وضع اليد دون غش . لا يغير من ذلك نزع الحيازة المادية بالتحايل او بالقسر .

٥٩ — اذ كان نص المـادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى يفيـد تفضيل المستأجر الاسبق فى وضع يده على العين المؤجرة دون غش فان المطعـون عليه الاول — المستأجر الاول — وقد سبق فى وضع يده — ولا ترفع هذه اليد قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريق الجبر ، وانما تعتبر قائمـة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانـع عارض من القسر أو التحيل بما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل الابتدائى القاضى بطرد المطعون عليه الاول من العين المؤجرة لتاخـره فى سداد الاجرة الغى استئنافيا فقد كان بمثابة عقبه مادية استعملها المطعون عليه الثانى لانتزاع حيازة المطعون عليه الاول لعين النـزاع قسرا ، مما لا يزيل تلك الحيـازة قانونيا ، ويكون له الافضلية لسبقه فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستاجر الاخر او المؤجر له . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٣٧ س ٤٦ ق) .

تفضيل المستاجر الاسبق فى وضع يده على العين المؤجرة م ١/٥٧٣ مدنى . اخلاء المستاجر تنفيذا لحكم مستعجل بطـرده قبل وقف تنفيـذه . حيازة مستاجر آخر للعين ولو كان حسن النية . لا تزيل حيازة المسـتاجر السـابق .

٦٠ — النص فى المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى على انه « اذا تعـددد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش، فاذا كان مستاجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر

أخر يده على العقار أو قبل أن يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل » يفيد تفضيل المستأجر الاسبق فى وضع يده على العين المؤجرة دون غش ، واذ كان المطعون عليه الاول - المستاجر الاول - قد سبق فى وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريق الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من القسر او التحيل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل - القاضى بطرد المطعون عليه الاول من العين المؤجرة لتاخره فى سداد الاجرة - الذى استصدرته المطعون عليها الثانية - المؤجرة - ضده قد فقد قوته التنفيذية بالحكم النهائى بوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها المطعون عليها الثانية لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الاخر . (نقض ٥ - ٣ - ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ س ٤٩ ق) .

حظر ابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة . م ١٦ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . بطلان العقود اللاحقة للعقد الاول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام . لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى باجراء المفاضلة بينهما . علة ذلك .

٦١ - مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ، ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه « اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد باطلا » ، هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه فى القانون لان مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الاداب بحسب الاحوال ، ولما كانت الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على انه « يحظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى او الوحدة منه » ، ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها الا ان مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وان لم يصرح به . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع

نص قانونى متعلق بالنظام العام بما سيترتب عليه من امتناع اجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ ١ — ٨ — ١٩٤١ السابق صدوره للمستاجرين الاصيلين والذى انتقل صحيحا ونافذا للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ٢٥ — ١٢ — ١٩٧١ بمقوماتها المادية والمعنوية . لما كان ذلك، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقة . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٣١٩ س ٣٨ ق) .

اجراء المفاضلة بين المستاجرين . شرطه . ان تكون العقود صحيحة ونافذة .

٦٢ — وان شرعت المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى القاعدة العامة فى المفاضلة بين المستاجرين متى اجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائب عنه عينا بذاتها عدة اجارات عن مدة بعينها او عن مدد متداخلة وجعلت الاولوية لمن سبق منهم فى وضع يده على العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الاجارة أو اثبات تاريخها ، الا ان مجال تطبيقها لا ينفتح والتزاحم لا يقوم الا اذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين بعقود ايجار صحيحة ونافذة فاذا شاب ارادة المؤجر عند صدور احد العقود منه احد عيوب الارادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من ادخاله فى نطاق المفاضلة . ولما كان البين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه انه مهد لقضائه باطمئنانه لاقوال شاهد المطعون عليه الثانى الذى قرر ان محافظة الجيزة التى يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت المالك — المطعون عليه الاول — وطلبت منه العدول عن عقد الايجار الصادر منه للمطعون عليه الثانى وتحرر عقد جديد للطاعنة ، وانه رفض فى البداية ثم اذعن تحت تأثير الاكراه الواقع عليه واضطر الى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد أنه انتهى الى أن ارادة المؤجر عند ابرامه التعاقد الصادر الى الطاعنة كانت معيبة ، وكان حسبه ذلك لاطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة الى المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر الى المطعون عليه الثانى . (نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٢٠٦ س ٤٣ ق) .

الدعوى غير المباشرة . نطاقها . للمستاجر طلب ابطال عقد مستاجر اخـر .

٦٣ — النص فى الفقرة الاولى من المادة ٢٣٥ من القانون المدنى على

ان « لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الاداء ان يستعمل باسم مدينة جميع حقوق هذا المدين ، الا ما كان منهـا متصلا بشخصه خاصـة او غير قابل للحجـز .... » .

يدل على أن نطاق الدعوى غير المباشرة لا يشمل الحقوق التى يؤدى استعمال الدائن لها الى المساس بما يجب ان يبقى للمدين من حرية فى تصريف شئونه ، فيجوز للدائن ان يرفع دعوى بابطال عقد كان مدينه طرفا فيه لعيب شاب رضاه ، ولا يعتبر بذلك من قبيل الحقوق المتصلة بشخص المدين فيجوز من ثم استعمالها باسمه ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتـدائى ان المطعون عليه الثانى أسس دعواه عنـد طلب الحكم بتسليمه العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها على بطلان عقد الايجار الصادر للطاعنة والذى تضمنه محضر القرعة التى اجريت فى محافظة الجيزة ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بعد استعراضه توافر سـائر شروط الدعـوى غير المباشرة انتهى الى أن المطعون عليه الثانى يحق له الطعن على عقد الايجار الصادر من المؤجر له الى الطاعنة لصدوره نتيجة اكراه لا يمس اجراء عملية القرعة فانه يكون قد أصاب صحيح القـانون ، ولا يعيبه ما وقع فيـه من تقريرات قانونية خاطئة لا تؤثر فى جوهر قضائه . (نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٢٠٦ س ٤٣ ق) .

شرط الافضلية بإسبقية وضع اليد او التسجيل عند تزاحم المستاجرين هو انتفاء الغش التدليسى .

٦٤ — ان ما قصدته المادة ٣٦٥ من القانون المدنى القـديم فى حالة تزاحم المسـتأجرين من الاسبقية بوضـع اليد او التسـجيل أن يكونا غير مشوبين بالغش التدليسى الذى يمنع واضع اليد من التحدى بأسبقية وضـع يده كما يمنع المسجل سند ايجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما تننـه المشرع فى المادة ٥٧٣ من القانون المدنى الجديد . واذن فمتى كان الحكم قد اقيم على ان وضع يد المستاجر على العين المؤجرة فى المدة المتنازع عليهـا وكذلك تسجيله للمخالصـة التى يرتكن اليها قـد شابهما الغش والتدليس المانعان من ترجيح عقـده على عقد المسـتأجر الاخر المتنـازع معه للادلة السائغة التى اوردها فى حدود سلطته الموضوعية ، فان النعى عليه بمخالفة

القانون يكون على غير أساس . (نقض ٢٧ - ١ - ١٩٥٥ طعن ١٨١ س ٢١ ق) .

الاكـراه المبطـل لعقد الايجـار :

الاكراه المبطل للرضا . تحققه بتهديد المتعاقد بخطر جسيم محدق بالنفس أو المال أو باستعمال وسائل لا قبل له باحتمالها او التخلص منها ويؤدى الى قبول المتعاقد ما لا يقبله اختيارا . مثال .

٦٥ - الاكراه المبطل للرضا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محدق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الاقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا . واذ كان الطاعن لم يخصص اختبارا عين النزاع لاستعمال هيئة الكهرباء دون مقابل وانما جاء وليد ضغطها عليه بانها لن توصل تيار الكهرباء لعقاره الا بعد تنازله لها بغير مقابل عن الانتفاع بحجرة فيه تضع فيها الكابلات والمحولات المخصصة لاستعمالها ، وكانت هيئة الكهرباء هى التى تقوم وحدها دون غيرها بتوصيل تيار الكهرباء للعقارات ومنها عقار الطاعن فانه تحت ضغط تهديده بحرمانه من توصيل تيار الكهرباء الى عقاره واعتقادا منه أن خطرا جسيما وشيك الحلول به ويتهدده من هذا الحرمان ، هو عجزه عن الانتفاع بعقاره الانتفاع المعتاد لمثل هذا العقار بغير اناره بالكهرباء مما اجبره على قبول طلب الهيئة التى استغلت هذه الوسيلة للوصول الى غرض غير مشروع هو الانتفاع بالحجرة التى تضع فيها الكابلات والمحولات بغير مقابل . اذ كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون خالف الثابت بالاوراق وأسس قضاءه بنفى حصول الاكراه على الطاعن من استدلال غير سائغ . (نقض ٢٥ - ١١ - ١٩٨١ طعن ٩٦٤ س ٤٦ ق) .

اثبات الحكم ان المطعون ضده اضطر - تحت تهديد الطاعن له بتنفيذ حكم الطرد من العين المؤجرة فى الظروف المحيطة التى اوردها - الى التوقيع للطاعن على عقد بيعه له المبانى التى اقامها على العين المؤجرة بثمن بخس ، والى الاتفاق على زيادة الاجرة . مؤداه . تحقق الاكراه بمعناه القانونى . لا خطأ ولا قصور .

٦٦ — متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت فى حدود سلطته الموضوعية، وفى أسباب سائغة حصلها من أوراق الدعوى وملابساتها أن المطعون ضده — تحت ضغط تهديد الطاعن له بتنفيذ حكم الطــرد — من العين المؤجــرة المستعملة مدرسة — فى الظروف التى احاطت به ، واعتقادا منه بأن خطرا جسيما أصبح وشيك الحلول يتهدده من هذا الاجراء ، يتمثل فى حرمان التلاميذ من متابعة الدراسة والالقــاء بأثاث المدرسة فى عرض الطــريق والتشهير بسمعته بين اقرانه — قد اضطر الى التوقيع للطاعن على عقد بيعه له المبانى التى اقامها على العين المؤجرة بثمن بخس يقل كثيرا عن قيمتهــا الحقيقية ، والى الاتفــاق على زيادة أجرة العين . وأن الطــاعن بذلك قد استغل هذه الوسيلة للوصول الى غرض غير مشروع ، وهو ابتزاز ما يزيد على حقه ، وكان ما اثبته الحكم على النحو المتقدم ذكره يتحقق به الاكراه بمعناه القانونى، وفيه الرد الكافى على ما اثاره الطاعن من أن المطعــون ضده لم يكن يتهدده خطر جسيم حال ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القــانون والقصور فى التسبيب يكون على غير اساس . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٤ طعــن ٣٦٥ س ٣٨ ق) .

غش وتواطــؤ الوكيــل :

طلب المؤجر تحديد الاجرة القانونية للعين المؤجرة . اضــافته طلب بطلان عقد الايجار الصادر من وكيله لانه وليد غش وتواطؤ . اعتباره طلبا عارضا مكملا للطلب الاصلى . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظــره ايا كانت قيمــة العقــد .

٦٧ — متى كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الاول اقامها ابتداء بطلب تحديد أجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة فى قانون ايجار الاماكن بانيا اياها على أن الاجرة المتفق عليها فى العقدين الصادرين للطاعنــين من وكيله السابق لا تنفذ فى حقه لانها وليدة غش وتواطؤ ، واضاف الى طلبــاته القضاء ببطلان ذينك العقدين ، وكان يندرج ضمن الاختصاص الاســتثنائى للمحكمة الابتدائى وفق أحكام قوانين ايجار الاماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الاجرة او تعديلها زيادة او نقصا ، وكان المطعون عليه الاول يستهدف بدعواه تحديد أجرة شقتى النزاع طبقا للقــانون تبعا لمنازعته فى الاجرة فى العقدين للذين ابرمهما المطعون عليه الثانى خلال فترة وكالته،فان الاختصاص

ينعقد استثناء للمحكمة الابتدائية . لما كان ذلك وكان ما اضافه المطعون عليه الاول من بطلان عقدى الايجار المشار اليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الاصلى فى معنى المـادة ١٢٤ من قانون المرافعـات ، اعتبارا بأنه لا يصار الى الاجرة القانونية فى واقعـة الدعوى الا اذا اثبت بطلان الاجرة المتفق عليها ، كما لا يمكن القول بتوافر البطـلان الا اذا تبين أن الاجرة التعاقدية تقل عن الاجرة القانونية ، وتخصص به المحكمة الابتدائيه عملا بالفقرة الثالثة من المدة ٤٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه،واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصـاص فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكـون على غير أساس . (نقض ١٧ ــ ٣ ــ ١٩٧٦ طعن ٥٩٨ س ٤١ ق) .

تصرف الوكيل بالتواطؤ مع الغير اضرارا بموكله . عدم انصراف أثره للموكل . مثال فى ايجار أرض زراعية .

٦٨ ــ لئن كان الاصل وفقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى أن ما يبرمه الوكيل فى حدود وكالته ينصرف الى الاصيل الا أن نيابة الوكيـل عن الموكل تقف عند حد الغش ، فاذا تواطأ الوكيل مع الغير للاضرار بحقـوق موكله ، فان التصرف على هذا النحو لا ينصرف أثره الى الموكل . واذ كان البين من الحكم الابتدائى الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه لاسبابه انه استخلص فى حدود سلطته التقديرية من أقوال شـهود المطعون عليه الاول أن عقـدى الايجار سند الطاعن الاول صدرا فى ظروف مريبة وفى غير مواعيد تجديد عقود ايجار الاراضى الزراعية ، وان الطاعن الثـانى لم يبرزهما الا بعد ان دب الخلاف بينه وبين المطعون عليه الاول ، واتخذ من عدم اشارة الطاعن الثانى فى الانذار الموجه منه الى هذين العقدين قرينة على اصطناعهما وكانت هذه الاسباب سائغة ومؤدية الى النتيجة التى انتهى اليهـا الحكم من أن عقدى الايجار قد حررا بطريق الغش والتواطؤ ، وكان الحكم اذ تحدث عن صورية عقـدى الايجـار الصـادرين الى الطـاعن الاول من شقيقه ــ الطـاعن الثـانى ــ بوصفه وكيـلا عن المطعـون عليـه الاول مسـتندا الى القرائن التى استظهرها انما قصد الصورية التدليسية المبنيـة على الغش

والتواطؤ بين طرفى العقد اضرارا بالموكل ، فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٢٧٣ س ٤٢ ق) .

الايجار بطريق المزايدة :

تقديم عطاء يزيد على العطاء السـابق عليه . ماهيته . ايجـاب من صاحب هذا العطاء . اثره سقوط العطاء الاقل . لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعى للمزايدة . لابد لانعقـاد العقد من ان يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه . المادة ٩٩ مدنى .

٦٩ — انه وان كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدنى سقوط العطاء الاقل الا انه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعى للمزايدة لان التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء فلابد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام باخطار الطاعن برفض عطائه ، فان عقدا ما لا يكون قد انعقـد بينهما . (نقض ١٢ — ٦ — ١٩٦٩ طعن ٥٦٩ س ٣٤ ق) .

تكفل اللوائح وشروط قائمة التاجير بالمـزاد ببيان كيفية تمام القبـول وارساء المزاد . وجوب الرجوع اليها دون غيرها من احكام القانون المدنى التى تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ اليها الا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصـة .

٧٠ — متى كانت وزارة الاوقاف قـد عرضت الاطيان محل النـزاع لتأجيرها بطريق المزايدة على مقتضى ما تقضى به أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزاد وكانت تلك الاحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبـول منا لوزارة ويتم ارساء المزاد فانه يجب الرجوع اليها فى كل ما يتعلق بذلك دون الاحكام العامة الواردة فى المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من القانون المدنى اذ هذه الاحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ اليها الا عنـد عدم الاتفاق على قـواعد خاصة . (نقض ٩ — ١ — ١٩٦٤ طعن ١١٢ س ٢٩ ق) .

افتتاح المزايدة ولو على اساس سعر معين لا يعتبر ايجابا . الايجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء . لا يتم القبول الا بارساء المزاد .

٧١ — تنص المادة ٩٩ من القانون المدنى على أنه « لا يتم العقد فى المزايدات الا برسو المزاد » ومفاد ذلك أن افتتاح المزايدة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر ايجابا وانما الايجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء ، أما القبول فلا يتم الا بارساء المزاد . (نقض ٩ — ١ — ١٩٦٤ طعن ١١٢ س ٢٩ ق) .

عرض شخص تاجير اطيانه بالمزاد وقبوله احد العطاءات وجزء من التامين النقدى مع التاشير على القائمة بالاحتفاظ بحقه فى قبول العطاء او رفضه لا يفيد تمام الايجار .

٧٢ — اذا عرضت فى المزاد ارض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاد تتضمن ان لصاحب الارض الخيار بلا قيد فى قبول أو رفض اى عطاء فان تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء من التأمين النقدى ، وتحريره ايصالا عنه لم ينص فيه الا على ان صاحب العطاء ملتزم بدفع باقى التأمين فى أجل حدده بكتابة منه على القائمة ولم يشر فيه بشئ الى حقوق صاحب الارض الواردة فى قائمة المزاد ، بل بالعكس اشر على القائمة فى يوم حصول المزاد الذى حرر فيه الايصال بأن المالك لا يزال محتفظا بحقه فى قبول أو رفض العطاء كل ذلك لا يفيد تمام عقد الايجار بين الطرفين ولا يمنع المالك من أن يستعمل حقه فى قبول العطاء أو عدم قبوله فى أى وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه . فاذا هو فعل ذلك فى نفس اليوم فقبل عطاء آخر بأجرة اكثر وحرر بالفعل عقد الايجار بعد أن دون هذا العطاء الاخر فى القائمة قبل اقفال المزاد كان هذا هو العقد التام اللازم . (نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٣٨ طعن ٤٣ س ٨ ق) .

عدم جواز مؤاخذة المستاجر بشروط عقد الايجار الذى لم يوقعه بحجة توقيعه على قائمة المزاد المنصوص فيها على قبوله شروط عقد الايجار فى حالة تمسكه بأن هذا العقد ليس هو الذى كان مرافقا لقائمة المزاد .

٧٣ — اذا استند المؤجر فى دعواه الى شرط ورد فى عقد ايجار لم

يوقعه المستأجر واحتج لذلك بأن قائمة مزاد التأجير التى وقعها المستأجر تنص على أن توقيعها يفيد الرضا بشروط عقد الايجار المرافق لها ، وكان من دفاع المستأجر أن المدعى لم يقدم دليلا على أن عقد الايجار الذى يستند اليه هو بذاته العقد الذى كان مرافقا لقائمة المزاد وقضت المحكمة للمدعى بطلباته مستندة الى شروط عقد الايجار المقدم منه دون أن تبين كيف حصلت ان هذا العقد هو بذاته العقد الذى كان موافقا لقائمة المزاد بحيث لم يكن فى قولها ما ينهض ردا على دفاع المدعى عليه ، فان حكمها يكون قاصر التسبيب متعينا نقضه . (نقض ١٠ — ٤ — ١٩٤٧ طعن ١٦ س ١٦ ق) .

نطاق الترخيص للمالك بتاجير مسكنة خاليا لفترة موقتة :

ما استحدثه القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة ٤/٣٩ منه من الترخيص للمالك فى أن يؤجر مسكنه خاليا او مفروشا لمدة موقوته بفترة اقامته المؤقتة بالخارج يكون له من بعدها اخلاء المستأجر منه وفقا لشروط وأوضاع معينة وايا كانت مدة الايجار المتفق عليها ، قد جاء على خلاف الاصل المقرر فى جميع قوانين الايجار الاستثنائية المتعاقبة وهو الامتداد القانونى لاجارة الاماكن خالية والذى تنظمه قاعدة امن متعلقة بالنظام العام باعتباره الوكيزة الاساسية التى تكفل حماية المستأجر ، ومن ثم يتعين اعمال هذا النص المستحدث فى نطاق الغاية التى استهدفها المشرع وهى التيسير على الملاك الى جانب مراعاة صالح المستأجرين بتوفير مزيد من فرص السكنى امامهم ولو كانت لمدد مؤقتة بما لازمه سريان النص باثر مباشر على وقائع التأجير التى تجد بعد العمل به حتى لا يمس قاعدة الامتداد القانونى لاجارة الاماكن الخالية المتعلقة بالنظام العام (نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٨٢ الطعنان ٢٩٥ ، ٣١١ ، س ٥١ ق) .

المساواة بين المصرى والفلسطينى فى التوظف لا تمتد الى احكام الايجار :

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن . « وللمستأجر من مواطنى جمهورية مصر العربية فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير

مفـروشن » يدل على أن المشرع خول للمستاجر المصرى المقيم بالخـارج بصفة مؤقتة — دون الاجنبى — استثناء وللضرورة أن يؤجر المكان المؤجـر له من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، لما كان ذلك وكان النص فى المـادة الاولى من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تعيين الفلسطينيين العرب فى وظائف الدولة والمؤسسات العامة على انه . « استثناء من حكم البند (٩) من المادة السادسة من القانون رقم ٢١٠ سنة ١٩٥١ بشأن نظـام موظفى الدولة ، يجوز تعيين الفلسطينيين العـرب فى وظائف الدولة والمؤسسـات العامة ويعاملون فى شأن التوظف معاملة رعايا الجمهورية العربية المتحدة » يدل على ما افصـحت عنه المذكرة الايضـاحية على أن المشـرع استثنى الفلسطينيين العرب من شرط الجنسية المنصوص عليـه فى البند (١) من المادة ٦ من القانون رقم ٢١٠ سنة ١٩٥١ فى شأن نظام موظفى الدولة بما يسمح بتعيينهم فى وظائف الدولة والمؤسسـات وعلى أن يعاملوا فى شـأن التوظف معاملة رعايا جمهورية مصر العربية ، وذلك ايمانا من جمهورية مصر العربية بتقديم كل عون للفسطينين العـرب الذين سـلبت قوى البغى ، والاستعمار وطنهم العربى حتى يتمكنوا من الحياة فى عيشة كريمـة ، وكان النص سالف الذكر نص استثنائى من القواعد العامة التى تحكم نظام موظفى الدولة والمؤسسات العامة ويلزم اعمال نطاقه فى حدود الهدف الذى ابتغاه المشرع من وضعة وهو معاملة الفسطينيين العرب معاملة المصريين فى شئون التوظف فقط ، ومن ثم فلا يقاس عليه ولا تمتد حقوق الفلسطينيين العـرب الى حقوق المصريين الاخرى التى لم تشملها النصوص صراحة ، وكان قانون ايجار الاماكن من القوانين الاستثنائية المؤقتة التى وردت على خلاف الاحكام العامة المقررة فى عقد الايجار مما يتعين معه عدم التوسع فى تفسيرها شأنها فى ذلك شأن كل تشريع استثنائى ، فان الفلسطينين العرب الذين يستأجرون مساكن فى مصر لا يستفيدون من حكم المادة ٢/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أيا كانت الحقوق التى منحتها لهم قوانين أخرى اجازت لهم حق تملك العقارات فى مصر اذ أن هذا النص قاصر على المصريين فقط دون سواهم ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجـة الصحيحة فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير اساس . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ٥٢٠ س ٤٨ ق) .

عدم خضوع المبعوث الدبلوماسى للقضاء الاقليمى فى منازعاته الايجارية :

استقرت قواعد القانون الدولى فى العرف الدولى على اعفاء المبعوثين الدبلوماسيين ومنهم المستشارين — من الخضوع للقضاء الاقليمى للدولة المعتمدين لديها فى المسائل المدنية مطلقا عدا المنازعات المتعلقة بنشاط المبعوث المهنى أو التجارى او بأحواله التجارية فى الدولة الموفد اليها وكان الثابت من مستندات الطاعن ومن بينها قائمة المبعوثين الدبلوماسيين وبطاقة شخصية له صادرتين من وزارة الخارجية المصرية أنه عين من قبل دولته مستشارا ثقافيا بسفارتها بالقاهرة وكانت اجارة المسكن تخرج عن الحالات المستثناة من الإعفاء فان ذلك يكفى لاثبات تمتعه بالحصانة (نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٨٢ الطعنان رقما ٢٩٥ ، ٣١١ س ٥١ ق) .

اعلان . تنازل الدبلوماسى عن حصانته ولو ضمنا يجيز اعلانه بغير الطريق الدبلوماسى :

لئن كانت الحصانة الدبلوماسية التى يتمتع بها المبعوث الدبلوماسى مقررة أصلا لصالح دولته لا لصالحه الشخصى فلا يملك — كأصل — التنازل عنها والخضوع للقضاء الوطنى الا بموافقة دولته اذا كانت قوانينها تبيح له ذلك ، الا اذا تنازل المبعوث الدبلوماسى بالفعل عن تلك الحصانة صراحة أو امكن استخلاص ذلك ضمنا من الظروف دون لبس أو ابهام ، فانه بيقين الاعتداد بهذا التنازل بالنسبة التصرف الذى تم بشأنه وما قد يؤول اليه امر المنازعة فيه ، متى تم التنازل فى تاريخ لاحق لتمتع المبعوث بالحصانة ، اى بعد اعتماده فى الدولة الموفد اليها ، باعتبار ان الاصل الا يصدر هذا التنازل الا موافقا لقانون دولته او فى القليل باذن منها فتكون ارادة المبعوث المعلنه فى هذا الشأن قد توافقت وارادة دولته ، اذ لا يتصور ان يخالف تشريعاتها فيما يمس سيادتها وهو موفد منها وممثلها فى دولة أخرى واذ كان مؤدى ما تقدم انتفاء الحصانة عن المبعوث بصدد التصرف الذى تم بشأنه التنازل فان لازم ذلك خضوعه للقضاء الوطنى فى الدولة الموفد لديها وجواز اعلانه ولو بغير الطريق الدبلوماسى ، باعتبار ان وجوب التزام طريق معين فى الاعلان نابع من تمتعه بالحصانة وقد تنازل عنها . (نقض ٢٥ — ٣ — ٨٢ الطعنان رقما ٢٩٥ ، ٣١١ س ٥١ ق) .

الفصل الثانى

اثبـات الايجـــار

الفرع الاول : الايجار الخاضع للقانون المـدنى

اثبات الايجار :

أولا : العقد الخاضع للقانون المدنى : يكون الاثبـات وفقا للقواعد العامة فيثبت بالبينة والقرائن فيما لا يجاوز عشرين جنيها ، والقيمة المعول عليها هى مجموع الاجرة طوال مدة الايجار فان جاوز نصاب البينة تعـين اثباته بالكتابة وبمبدأ ثبوت بالكتابة معززا بالبينة أو بالقرائن وبالاقرار وباليمين فاذا كان العقد بين تاجر وغير تاجر فللاخير اثباته بالبينة او القرائن أيا ما كانت قيمته بينما يلتزم التاجر بالقواعد العامة فى الاثبـات وتسرى عليه فوائد التأخير بالسعر التجارى واذا تعدد المستأجرون التجار كانوا متضامنين .

فان كان مجموع الاجرة يزيد على عشرين جنيها أو كان عقد الايجار غير محدد القيمة بأن كانت مدته غير معينة ولو كانت الاجرة عن كل فترة لا تزيد على عشرين جنيها فلا يجوز الاثبات الا بالكتابة أو بمبدأ ثبـوت بالكتابة معززا بالبينة او بالقرائن اذا وجد سند كتابى ولكنه فقد بقوة قاهرة أو وجد مانع أدبى كما يجوز الاثبات بالاقرار أو باليمين ويرى البعض أنه اذا لم تحدد المدة وكانت الاجرة تدفع عن كل شهر فتكون قيمة العقد هى اجرة الشهر فقط حتى لو امتد العقد بعد ذلك.

على أنه بالنسبة لعقود الايجار السارية قبل نفاذ قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فى ١٩٦٨/١٢/١ فتسرى فى شأنها من ناحية الاثبـات ، المادة ٤٠٠ مدنى فيكون نصاب البينة عشرة جنيهات .

تجـديد العقـــد :

استخلاص المحكمة من مناقشة المستاجر ان تحت يده وصولا بدفع مبلغ للمؤجر من ايجار السنة التالية ومن امتناعه عن تقديم هذا الوصول ما يجعل واقعة تجديد العقد قريبة الاحتمال وجواز اثباتهـا بالبينة لا يعتبر تجـزئة للاقـــرار .

٧٨ ــ اذ كانت المحكمة قد استخلصت من مناقشة المستأجر بالجلسة من انه دفع للمؤجر مبلغا من ايجار السنة التالية بالاضافة الى القرائن الاخرى التى اوردتها أن تحت يد المستأجر وصولا بهذا المبلغ وأن فى امتنـاعه عن تقديمه يجعل واقعة تجديد عقد الايجار المدعى بها قريبة الاحتمال مما يجوز معه اثباتها بكافة الطرق القانونية بما فيها القـرائن ، فان هذا الذى ذهبت اليه المحكمة وأقامت عليه قضاءها لا يعتبر تجزئة للاعتراف ومن ثم لا تكون قد أخطأت فى القانون . (نقض ١٦ ــ ١٢ ــ ١٩٥٤ طعن ٢٨٥ س ٢١ ق) .

اثبات التنبيه بالاخـلاء :

التنبيه بالاخلاء . تصرف قانونى من جانب واحد . خضوعه فى الاثبات للقواعد العامة .

٧٩ ــ اذا كان التنبيه بالاخلاء هو تعبير عن ارادة احد طرفى العقد فى انهاء الايجار ، فانه يعتبر بذلك تصرفا قانونيا من جانب واحد ، يخضـع فى اثباته للقواعد العامة ، فاذا كانت قيمة الايجار تجاوز عشرة جنيهـات وجب اثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها الا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك . (نقض ٢٤ ــ ٤ ــ ١٩٧٣ طعن ١٥٧ س ٣٨ ق) .

استخلاص محكمة الاستئناف عدم حصول تنازل ضمنى عن الدفع بعدم جواز الاثبات بالبينة . قضاؤها بعدم جواز اثبات التنبيه بالاخلاء بالبينـة خلافا لما ذهبت اليه محكمة اول درجة . النعى عليها بعدم الاخذ باقوال شاهد سمعته محكمة اول درجة . لا محل له .

٨٠ ــ اذ كان الحكم المطعون فيـه قد استخلاص فى حـدود سلطته الموضوعية استخلاصا سائغا من وقائع الدعـوى ومستنداتها عدم حصول تنازل ضمنى من المطعون عليه عن الدفع بعدم جواز الاثبات بغير الكتـابة ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بعدم جواز اثبات التنبيه بشهادة الشهود

باعتباره تصرفا قانونيا تزيد قيمة الايجار الصادر بشأنه هذا التنبيه على عشرة جنيهات ، وذلك خلافا لما ذهبت اليه محكمة أول درجة ، ورتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه باعتبار عقد الايجار قائما ، فانه لا يســوغ النعى على الحكم بعدم اخذه بأقوال شاهد استمعت اليه محكمة أول درجة نفاذا للحكم الصادر منها باحالة الدعوى الى التحقق والذى الغته محكمة الاستئناف . (نقض ٢٤ ــ ٤ ــ ١٩٧٣ طعن ١٥٧ س ٣٨ ق) .

ثانيا : اثبات العقد الخاضع لقانون ايجار الاماكن :

(١) بالنسبة للايجارات التى أبرمت قبل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أى قبل ١٩٦٩/٨/١٨ فان لم توجد عقود مكتوبة أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات التعاقد وشروطه والأجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع ، وذلك عملا بالمادة ٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وذلك بالنسبة للمؤجر والمستأجر على حد سواء .

(٢) بالنسبة للعقود التى أبرمت وقت سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٩٦٩/٨/١٨ فوفقا للمادة ١٦ منه يجب على المؤجر أن يحــرر عقد ايجار للمستأجر ، ولا يجوز للمؤجر أن يثبت التعاقد أو شروطه أو الاجرة مهما كانت قيمته أى حتى لو قل عن عشرين جنيها الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالاقرار أو اليمين ، ما لم يكن العقد فقد بسبب أجنبى كسرقة أو حريق فحينئذ يجوز له اثباته بكافة الطرق .

ومتى قام المؤجر بتحرير عقد ايجار ، فان المستأجر لا يجوز له اثبات ما يخالفه الا بالكتابة طالما أن شروطه ليست فيها ما يخالف النظام العام الا اذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة أو مانع أدبى أو فقد العقد بسرقة أو حريق كسبب أجنبى أما ان لم يتقدم المؤجر بصورة العقد المكتوبة والموقع عليها من المستأجر ، وادعى الاخير أن المؤجر لم يحرر عقد ايجار ، ففى هذه الحالة يكون للمستأجر اثبات التعاقد بكافة طرق الاثبات القانونية بما فى ذلك البينة ولكن لا يجوز له أن يوجه اليمين الحاسمة الى المؤجر ، ذلك أن قانون ايجار الاماكن يؤثم واقعة عدم تحرير المؤجر لعقد الايجار ، وتوجيه اليمين الحاسمة الى متهم على واقعة تعد جريمة غير جائز لما ينطوى على

ذلك من اكراه . ومتى خضع العقد لقانون ايجار الاماكن فلا يجوز للمؤجر اثباته الا بالكتابة فيخرج عن هذا القيد العقد الخاضع للقانون المدنى فيخضع للقواعد العامة فى الاثبات .

(٣) اما العقود التى أبرمت وقت سريان القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ فتخضع فى اثباتها لذات القواعد الموضحة فى البند السابق اذ أن نص المادة ٢٤ منه مطابقة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ويراعى أن الكتابة هنا لازمة للاثبات وليس للانعقاد .

لئن كان المشرع قد اجاز فى المادة ٢٤ / ٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المقابلة للمادة ١٦ / ٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — للمستاجر اثبات واقعة التاجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات ، الا ان مجال ذلك الا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وان يتمسك المستاجر بذلك بطلب صريح جازم . (نقض ٨ — ٤ — ١٩٨٢ طعن ١٧٧٩ س ٥٠ ق) .

دعوى المؤجر بالاخلاء ودعوى المستاجر بثبوت العلاقة الايجارية :

البين من مدونات حكم محكمة الدرجة الاولى والحكم المطعون فيه ان الطاعنين اقاموا الدعوى رقم ... مدنى كلى دمياط بطلب الحكم بطرد المطعون ضده من الشقة والمعمل موضوع الدعوى والتسليم ، كما اقام الاخير دعوى ضد الطاعنين بطلب الحكم باثبات العلاقة الايجارية عن ذات الشقة والمعمل وبالزامهم بتحرير عقد ايجار عنهما بالاجرة القانونية من ... وكانت دعوى ثبوت العلاقة الايجارية هى الوجه الاخر لدعوى الطرد لانتفاء قيامه بتلك العلاقة والقضاء باحد الطلبين يترتب عليه حتما رفض الطلب الاخر كله او بعضه ، واذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين الاصلية وقضى فى الاسباب بثبوت العلاقة الايجارية ثم قضى قبل الفصل فى موضوع الدعوى الفرعية بندب خبير لتحديد الاجرة القانونية للشقة والمعمل توطئة للحكم فى هذه الدعوى على اساس ما تسفر عنه بقيمة هذا التحديد باعتبار الاجرة ركنا من اركان عقد الايجار ، فان الحكم لا يكون قد انهى الخصومة كلها وهو بهذه المثابة لا يعتبر من احكام الالزام القابلة للتنفيذ

الجبرى ، كما انه ليس من بين باقى الاحكام التى استثناها المشرع على سبيل الحصر فى المادة ٢١٢ مرافعات واجاز الطعن فيها على استقلال ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز . (نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٦٠٧ س ٤٨ ق) .

تفضيل الشرط المضاف بخط اليد او بالالة الكاتبة على الشرط المطبوع بنمـوذج العقـــد :

اذا استعمل المتعاقدان نموذجا مطبوعا للعقد واضاف اليه — بخط اليد او بأية وسيلة أخرى — شروطا تتعارض مع الشروط المطبوعة وجب تغليب الشروط المضافة باعتبارها تعتبر تعبيرا واضحا عن ارادة المتعـاقدين . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٨٣ طعن ٨٣٢ ٤٨ ق) .

اخفاء البيـــع لعقد ايجـار :

التحايل على احكام الايجار بستره فى صورة بيع للمستاجر ، للمستاجر اثبات حقيقة العلاقة بكافة الطرق .

٨١ — لما كان المقرر وفقا للقواعد العامة فى الاثبات وما نصت عليه المادتان ٦٠ و ٦١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ انه لا يجوز الاثبـات بشهادة الشهود فيما يجب اثبـاته بالكتابة ما لم يوجد نص او اتفاق يقضى بغير ذلك . ويقصد بما يجب اثباته بالكتابة التصرف غير محدد القيمة أو الذى تزيد قيمته على ٢٠ جنيها وكذلك ما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليـه دليل كتابى . وكان المقرر بنص المادة ١٦ من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انه « اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى او وحدة ان يثبت فى عقد الايجار ... ويجوز للمستأجر عند المخالفة اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقـد بكافة طرق الاثبـات .. » مما مؤداه ان المشرع قد اجاز للمستأجر فى هذه الحالة واستثناء من قواعد الاثبات سالفة الذكر — ان يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء اكانت الكتابة غير موجودة اصلا او وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها . وغاية المشرع من هذا الحكم المستحدث فى قانون ايجار الاماكن — حسبما يبين من مناقشة هذا النص فى مجلس الامة — هو الحد من صور التلاعب على أحكامه ســواء

بامتناع المؤجر عن تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اتخاذه وسيلة لاخفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستاجر عند مخالفة ذلك النص اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق . لما كان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات حقيقة العلاقة الايجارية القائمة بينه وبين المطعون عليه عن شقة النزاع وصورية عقد التمليك المحرر له عنها على خلاف الحقيقة فان طلبه يكون متفقا وصحيح القانون بما يجيز قبوله واذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب بمقولة عدم توافر الادلة والقرائن على وجود الاحتيال أو قيام مبدأ ثبو تبالكتابة للعلاقة الايجارية فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه وحجب نفسه بالتالى عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن كان من شأنه لو صح تغيير وجه الرأى فى الدعوى . هذا الى أن ما ساقه الحكم المطعون فيه تبريرا لقضائه السالف برفض طلب الاحالة الى التحقيق مشوب بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ١٧٣٢ س ٤٩ ق) .

صورية الاجرة :

التمسك بصورية الاجرة المبينة بعقود الايجار صورية تدليسية مبناها التحايل على القانون للتوصل الى اقتضاء اجرة اكثر من الاجرة القانونية . جواز اثبات ذلك بين المتعاقدين بطرق الاثبات كافة .

٨٥ — اذا كان المطون عليهم قد تمسكوا بصورية الاجرة المبينة بعقود الايجار المبرمة بينهم وبين الطاعنين صورية تدليسية مبناها الغش والتحايل على القانون للتوصل الى اقتضاء أجرة اكثر من الاجرة القانونية ، فانه يجوز اثبات هذه الصورية بين المتعاقدين بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٣٨ ق) .

التحايل على زيادة الاجرة :

تحديد اجرة المساكن من مسائل النظام العام . التحايل على زيادة هذه الاجرة . جواز اثباته بكافة الطرق .

٨٦ — تحديد أجرة المساكن هو من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، والتحايل على زيادة

هذه الاجرة يجوز اثباته بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البينة والقــرائن .
(نقض ١٥ ــ ٣ ــ ١٩٧٣ طعن ٢٦٢ س ٣٧ ق) .

الغلط فى تحــديد الاجــرة :

تفسير العقد . وجوب اعمال الظاهر الثابت به الا ان يثبت ما يدعــو الى العدول عنه . الادعاء بوقوع غلط فى تحديد الاجرة المثبتة بعقد الايجار . شروط اثباته .

٨٧ ــ يجب فى تفسير العقد اعمال الظاهر الثــابت به ، ولا يجــوز العدول عنه الا اذا ثبت ما يدعو الى هذا العدول ، واذ كان ادعاء المطعون عليه وقوع الغلط فى تحديد الاجرة المثبتــة بعقد الايجار باعمــاله التخفيض الوارد بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم وعلى ما نصت عليه المادة ١٢٠ من القانون المدنى ــ أن يثبت اما ان المتعــاقد الاخر اشــترك معه فى الغلط او كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يثبته ، وكانت القرائن التى ساقها الحكم المطعون فيه لا تؤدى الى ذلك ، فــانه اذ قضى بتحديد اصــل الاجرة على خلاف ما ورد صريحا بالعقــد يكون قــد خالف القانون واخطــأ فى تطبيقه . (نقض ٢١ ــ ٦ ــ ١٩٧٣ طعن ١٠٦ س ٣٨ ق) .

الاجــرة الاتفاقية لاجراء التخفيض :

الفصل فى النزاع الدائر حول اثبات حقيقة الاجرة الاتفاقية قبل اعمال التخفيض القانونى عليها . فصل فى نــزاع خارج عن نطاق تطبيــق قوانين الايجارات . الدعوى بتحديد الاجرة فى العقود الممتدة قانونا . غير مقــدرة القيمــة .

٨٨ ــ متى كان النزاع الذى ثار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع . وفصلت فيه المحكمة كان يدور حول اثبات حقيقة الاجرة الاتفاقية قبل اعمال التخفيض عليها وهو نزاع يتعلق بواقعة تخرج عن دائرة تطبيق أحكام قوانين الايجارات فتطبق عليها القواعد العــامة ، واذ كانت الدعوى بتحديد الاجرة فى العقود التى يسرى عليها الامتداد بمقتضى القوانين سالفة الذكر تعتبر ــ وعلى ما جــرى به قضاء هذه المحكمــة ــ غير مقدرة القيمــة ، فان الحكم المطعون فيه اذ اخذ بهذا النظر لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه
(نقض ٢١ ــ ٦ ــ ١٩٧٣ طعن ١٠٦ س ٣٨ ق) .

اثبـات الوفـاء بالاجـرة :

الوفاء بالاجرة . عبء اثباته . وقوعه على عاتق المستاجر .

٨٩ ــ المقرر ان المستاجر هو المكلف بتقديم الدليل على سـداده كامل الاجرة المستحقة فى ذمته ، ولا يسوغ قلب عبء الاثبات . (نقض ٢٨ ــ ٢ ــ ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق) .

اعتراف المؤجر بقبض اجرة شهر معين يعتبر مبدأ ثبوت بالكتـابة على قبض ايجار المدة السابقة .

٩٠ ــ اذا قالت المحكمة فى حكمها « ان اعتراف أحد طرفى الخصـومة باستلامه اجرة شهر معين هو اعتراف ضمنى بسداد أجور المدة السابقة على هذا الشهر » نقولها هذا لا يقصد منه الا أن هذا الاعتراف هو مبدأ ثبـوت بالكتابة يقرب معه احتمال تسديد الاجرة عن المدة الماضية . فاذا هى ذكرت فى ذات الحكم ظروفا تعزز هذا الاحتمال وتسيغ لها اعتبار قيام الدليل كاملا على واقعة التسديد عن المـدة الماضية كان حكمها صحيحا لا عيب فيـه . (نقض ٢٥ ــ ٤ ــ ١٩٣٥ طعن ٥٥ س ٤ ق) .

صورية العقد قبل صدور قانون ايجار الاماكن :

ادعاء المستاجر صورية عقد الايجار الثابت كتابة .

٨٣ ــ اذا كان المستأجر يطعن فى عقد الايجـار بالصورية والمؤجر يدفع بعدم جواز الاثبات فلا يجوز للمحكمة ــ مادام الايجار ثابتا بالكتابة ولا يوجد لدى المستاجر دليلكتابى على دعواه ــ أن تقضى بصورية العقـد بناء على مجرد القرائن والا كان قضاؤها باطلا لاستناده الى دليل غير جائز الاخذ به فى الدعوى . (نقض ١٨ ــ ٦ ــ ١٩٤٢ طعن ٦ س ١٢ ق) .

الفصل الثالث

آثار عقـــد الايجـــار

الفرع الاول : التزامات المؤجـــر

١ ــ تسليم العين المؤجـرة :

الحكم بتمكين الطاعن من شقة النزاع قبل أحد مالكى العقار . لا حجية له قبل المالك الاخر الذى لم يختصم فى الدعـــوى . لا محل للتحدى بعـــدم قابلية الالتزام للانقســـام .

٩١ ــ اذ كان سند الطـــاعن ــ المستأجر ــ فيما يدعيه من حقـــه فى استلام الشقة محل النزاع هو الحكم الصادر فى الدعوى المقامة منه ضد زوج المطعون عليها الاولى ــ أحد مالكى العقـــار ــ مما مؤداه وقوع الالتـــزام بالتسليم على عاتق هذا المحكوم عليه وحده ، وكانت المطعون عليها الاولى ــ المالكة الاخرى للعقار ــ غير مختصمة فى تلك الدعوى ، فان فى هذا بذاته ــ وأيا ما كانت المحكمة التى أصدرت الحكم ــ ما يكفى لعدم جواز الاحتجاج على تلك المطعون عليها به ، مما لا تعتبر معه مدينة فى هذا الالتزام ، لما كان ذلك ، فانه لا يكون فى واقعة الدعوى تعدد فى المدينين بتسليم الشقة محـــل النزاع مما لا يدع مجالا للتحدى بعدم قابلية هذا الالتزام للانقسام . (نقض ١٧ ــ ٣ ــ ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق) .

تسليم العين المؤجرة للمستاجر . كيفيـــة تحققه . مجـــرد الترخيص للمستاجر بالانتفاع مع وجود عائق يحـــول دونه ولو كان راجعا الى فعـــل الغير لا يعتبر تسليما . ضمان المؤجر بعد التسليم للتعرض القـــانونى دون المـــادى .

٩٢ ــ مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ١/٤٣٥ من القانون المدنى، وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة ــ ان تسليم العين المؤجرة يحصـــل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك ، بمعنى

انه ليس يكفى مجرد تخلى المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها اذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير ازالته ، يستوى ان يكون العائق وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانونى ناشئا عن فعل المؤجر او احد اتباعه أم راجعا الى فعل الغير ايا كان ، طالما حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما اذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملا بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى الا التعرض المبنى على سبب قانونى دون التعرض المادى . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٤٨٥ س ٤٣ ق) .

تحرير المؤجر عقد ايجار لمشترى الجدك من المستاجر الاصلى . رفض هذا الاخير اخلاء العين لنزاع بينه وبين المشترى . اثره عدم احقية المؤجر فى مطالبته بالاجرة لعدم تنفيذه التزامه بتسليم العين المؤجرة .

٩٣ — اذا كان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه المؤيد له أن الطاعن لا يمارى فى أن المطعون عليه لم يتسلم العين المؤجرة ، وانما يذهب الى أن عدم انتفاعه بها مرده الى تعرض المستأجر السابق بسبب خلاف بينه وبين المطعون عليه على ثمن المحل التجارى الذى باعه اليه ، وانه صدر حكم فى الدعوى رقم . . . . . المقامةمن المطعون عليه ضد الطاعن الذى تقضى بالزام الاخير أن يمكن الاول من وضع يده والانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان يتعين على المؤجر فى هذه الحالة ان يعمل على اخلاء العين المؤجرة من حيازة المستأجر السابق ولو برفع دعوى الاخلاء عليه اخذا بالتزامه رفع العوائق المادية قبل التسليم وكان الالتزام قد تأيد قبله بالحكم الصادر ضده بالتمكين ، وكان لا يغير من ذلك افتراض حصول اتفاق على بيع المحل التجارى من المستأجر السابق الى المطعون عليه ، طالما ابرم الطاعن عقد ايجار مع المطعون عليه يخوله كافة حقوق المستأجر ومنها تسليم العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها ، لما كان ذلك وكان الحكم قد انتهى الى أن المطعون عليه غير ملزم بدفع الاجرة طالما لم يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب تعرض المستأجر السابق تعرضا حال دون امكان تنفيذ عقد الايجار وهو التزام واقع على عاتق الطاعن يترتب على الاخلال به اسقاط التزام المطعون عليه بدفع الاجرة

طوال مدة هذا الاخلال فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٤٨٥ س ٤٣ ق » .

قرينة المادة ٢/٥٩١ مدنى . للمستاجر ان ينقضها بالدليل العكسى .

٩٤ — متى أقام الحكم قضاءه على القرينة القانونية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدنى والتى تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان أو صافها انها سلمت له فى حالة حسنة حتى يقدم الدليل على العكس وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الايجار ولم يقم باثبات ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة الى اقامة الدليل على أن هذا التلف لم يكن موجودا بها وقت أن تسلمها المستأجر لان القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية سالفة الذكر والتى لم ينقضها المستأجر بالدليل العكسى . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٦٨ طعن ١٠٠ س ٣٣ ق) .

اخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم اغفال الحكم الرد على طلب المستأجر انقاص الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضاؤه بالتعويض عن الاضرار التى لحقته بسبب اخلال المؤجر بالتزامه . عدم افصاح الحكم عما اذا كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الاخلال . قصور .

٩٥ — اخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب فسخ العقد او انقاص الاجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتضى ، ذلك أن الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها . فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض ان يدفع بعدم استحقاقه المؤجر للاجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة ، فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من انقاص الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى بالتعويض عن الاضرار التى لحقته بسبب اخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ماكينة الرى الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه فى العقد دون أن يفصح عما اذا كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل ما نقص

من الانتفاع بسبب هذا الاخلال فانه يكون معيبا بالقصور . (نقض ١٣ — ٦ — ١٩٦٢ طعن ٢٨٣ س ٢٨ ق) .

التسليم الصحيح يكون بتسليم العين المؤجرة جميعها وملحقاتها بحيث يتمكن المستاجر من الانتفاع كاملا على الوجه الذى اجرت من اجله فى الزمان والمكان الواجب التسليم فيها . عدم قيام المؤجر بما تعهـد به من اصلاحات وبناء فى العين المؤجرة قبل التسليم لا يعد تسليما صحيحا . للمستاجر فى هذه الاحوال طلب الفسخ او انقاص الاجرة مع التعويض أن كان لذلك مقتض .

٩٦ — التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم هذه العين جميعها هيوملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفـاعا كاملا دون حائل ويكون ذلـك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهمـا فتسليم جزء من العين أو العين بدون ملحقاتها — او تسليم العين فى حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم او مجرد التاخر فى التسليم عن وقته . كل هذا لا يعد تسليما صحيحا ولا يمكن للمؤجر أن يجبـر المستأجر على أن يجتزىء به عن التسليم الصحيح — وللمستاجر فى جميع هذه الاحوال أن يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة ٥٦٥ من القانون المدنى . فاذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقـم بما تعهد به فى عقد الايجار واشترط فيـه على نفسه الا يستحق شـيئا من الاجرة المتفق عليها الا بعد التسليم الوافى الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال ان الاشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون أن يبين كيف تكون تافهة وهى تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود ابواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لاطفاء الحريق ولا رخصة الادارة فان الحكم يكون قاصر البيـان قصورا يشوبه ويبطله . (نقض ٢١ — ٣ — ١٩٥٧ طعن ٢٢٩ س ٢٣ ق) .

توافر مصلحة المستاجر فى طلب تسليم العـين ولو كانت مدة الاجارة قد انتهت .

٩٧ — انتهاء مدة الاجارة قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول دون توافر مصلحته فى طلب التنفيذ العينى ، ووجه تحقيق هذه المصلحة هو تقرير حق قانونى له حتى ولو استحال التنفيـذ بالتسليم لانتهاء المـدة وقت صدور الحكم لما يترتب على قبول هذا الطلب من امكان رجـوعه بالتعويض على المؤجر . (نقض ٢٧ — ١ — ١٩٥٥ طعن ١٨١ س ٢١ ق) .

المؤجر مسئول عن الخلل الذى يحدث بالعين بفعله او بفعل من قام مقامة فى الفترة التى تبدأ بعد العقد وقبل التسليم لا قبل ذلك .

٩٨ ـــ العبرة فى حكم المادة ٣٦٩ من القانون المدنى (القديم) التى تنص على ان يسلم الشىء المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به ما لم يحدث به خلل بعد عقد الايجار بفعل المؤجر او من قام مقامه ـــ العبرة فى حكم هذه المادة انما هى بما يحدث من خلل بالعين المؤجرة بفعل المؤجر او من قام مقامه فى الفترة التى تبدأ بعد العقد وقبل تسليم العين المؤجرة لا قبل ذلك . (نقض ٢٢ ـــ ٢ ـــ ١٩٥١ طعن ١٣٣ س ١٩ ق) .

ملحقات العين المؤجرة :

غرف الخدم . اضافتها الى غرف الوحدة السكنية من عدمه . معياره . القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ بتفسير احكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ مثال .

٩٩ ـــ النص فى المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والتى تعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما على أن « تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبان طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير » يدل على أن العبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به فى دفتر الحصر والتقدير ، فان وصفت بأنها منافع وبالتالى لم تربط عليها ضريبة مستقلة عوملت على أساس هذا الوصف فلا تضاف الى عدد غرف الوحدة السكنية وان وصفت بأنها حجرة وربط عليها ضريبة مستقلة عوملت على أساس هذا الوصف واضيفت الى عدد غرف الوحدة السكنية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من دفتر الحصر والتقدير عن الفترة من عام ١٩٦٠ الى عام ١٩٦٣ اى وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والذى طرح على محكمة الموضوع والمقدم بملف الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة وربط عليها ضريبة ومن ثم تعين اضافتها الى عدد غرف الشقة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقتصر على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم ورتب على ذلك عدم اخضاع عين النزاع للاعفاء

من الضريبة العقارية ونقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٨٩٤ س ٤٦ ق) .

تحديد ملحقات العين المؤجرة واستخلاص الضرر من استعمال المستاجر العين بطريقة تخالف شروط العقد . استقلال محكمة الموضوع بتقديره . مثال بشان اقامة حظيرة للدواجن .

١٠٠ — اذ كان تحديد ملحقات العين المؤجرة حسبما يبين من نصوص الاتفاق وظروف التعاقد وطبيعة الاشياء والعرف الجارى وكذلك استخلاص الضرر الذى يلحق بالمؤجر فى حالة استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد من الامور التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة ، فان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان اسفل السلم من توابع العين المؤجرة ومن المرافق التى لا غنى عنها للمستأجرين فى استعمالهم الشقق المؤجرة لهم ، وما خلص اليه من ان اقامة الطاعن لحظيرة الدواجن فى هذا المكان وعلى النحو الثابت بتقرير الخبير ، مما ينافى شروط عقد الايجار المعقولة ومن شأنه ان يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات فان هذا الذى أورده الحكم يتفق وصحيح القانون . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢ س ٤٩ ق) .

ملحقات العين المؤجرة . ماهيتها . استقلال محكمة الموضوع بتحديدها الحكم باعتبار الحديقة من ملحقات العين وان تخصيص أجرة لها لا يجعل لها كيانا مستقلا . سائغ .

١٠١ — مؤدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما اعد لها بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال ، طبقا لما تقضى به طبيعة الاشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يختلف باختلاف الظروف ، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة ، باعتباره مسالة تتعلق بتنفيذ العقد ، ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا لما كان ذلك وكان البين من

الحكم المطعون فيه أنه وهو بصدد تفسير عقد الايجار سند الدعوى أن اتفاقا تم بين طرفيه على اعتبار أن مسطح الحديقة المقابلة للعين المؤجرة الكائنة بالطابق الارضى ملحق بها باعتباره لازما للتهوية والاضاءة ، وانها تعد بمثابة منفذ او مطل لازم للاستعمال ، واردف الحكم ان تخصيص قدر محدد من الاجرة للحديقة ليس من شأنه ان يجعل لها كيانا متميزا مستقلا عن الشقة طالما هى بطبيعتها من المنافع المخصصة لخدمتها ، وهو استخلاص سائغ لا انحراف فيه عن المدلول الظاهر لعبارة العقد ، فان النعى يكون على غير اساس . (نقض ٢٠ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق) .

العين المؤجرة . شمولها للملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الايجار الا بها . عدم تحديد الملحقات فى العقد . وجوب الرجوع الى طبيعة الاشياء وعلى ما جرى عليه العرف . جواز اثبات ذلك بكافة الطرق .

١٠٢ — مؤدى نصوص المواد ١٤٨ /٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وانما تشمل ايضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الايجار الا بها وانه اذا اتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة تعين اعمال اتفاقهما فان لم يوجد اتفاق وجب الرجوع الى طبيعة الاشياء واتباع العرف دون التقيد فى هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الاثبات لان هذه الامور هى من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق ، ولما كان عقد الايجار المؤرخ .. .. .. شأنه فى ذلك شأن عقد الايجار المؤرخ .. .. .. لم يحدد ملحقات العين المؤجرة ولم يتضمن من جهة اخرى ما ينفى وجودها فان طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدنى باعتبارها مكملة لارادتهما . (نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٧٦ طعن س٤٤ق) .

تسليم العين المؤجرة . تحققه بتسليمها وملحقاتها بحيث يتمكن المستاجر من الانتفاع بها دون حائل . م ٥٦٤ مدنى . المقصود بالملحقات . خلو العقد من بيانها . لقاضى الموضوع تحديدها على ضوء المعايير الواردة فى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى عدم خضوعه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا .

١٠٣ — مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها

وملحقاتها تسليما يتمكن به المستاجر من الانتفاع بها كاملا دون حائل ، ولئن كانت الحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هى تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ، ولئن كان مؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦م من ذات القانون انه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما اعد بصفة دائمة لاستعماله طبقا للغرض الذى قصد من الاجارة واعداد العين له وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدىء فى تنفيذه ومطاوعة طبيعة الاشياء بالاضافة الى العرف السارى، طالما لم يبين العاقدان الملحقات التى يشملها الايجار ، الا ان هذا التحديد يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتباره مسالة تتعلق بتفسير العقد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا وله ماخذه من الاوراق . (نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٩٨٢ س ٤٤ ق) .

الملحقات الضرورية للعين المؤجرة . شمول عقد الايجار لها ولو ظهرت فى تاريخ لاحق لانعقاده . الملحقات غير الضرورية — كالمصاعد — جواز عدم شمول العقد لها طالما لم تكن موجودة عند ابرامه . استقلال محكمة الموضوع بتقدير ذلك .

١٠٤ — الاصل انه ليس من الضرورى أن تكون الملحقات موجودة عند ابرام التعاقد وأن الايجار يمكن أن تندرج فى نطاقه الملحقات التى تظهر فى وقت لاحق ، لانه ينبغى التفرقة بين ما يعد ضروريا من هذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المقصود الا اذا توافر وجودها ، فتشمله الاجارة ولو لم تكن موجودة وقت التعاقد ، ويلتزم المؤجر بايجاد ما ليس موجودا منها وتسليمها للمستاجر وبين ما ليس بطبيعته ضروريا ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المصاعد فمن الجائز الا تتضمنه الاجارة اذا لم يكن موجودا وقت العقد . (نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٩٨٢ س ٤٤ ق) .

ب — ضمان التعرض :

حق المستاجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . جواز التجائه لدعوى الحق أو دعوى الحيازة . دعوى المستاجر ضد الغير بتمكينه من الانتفاع بالعين . جواز استناده لعقد الايجار كدليل فى الدعوى .

١٠٥ ـ المقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن العبـرة فى تكييف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تبينه المحكمة من وقائع الدعوى فى ضوء احكام القانون لما كان ذلك وكان المطعـون عليه بصفته قـد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم بتمكينه من عين النزاع ومنع تعرض الطاعن له لانتفـاء سنده فى البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذى كان قد اذن له بالاقامة فى العين على سبيل الاستضافة،وكان عقد الايجار ينشىء للمستأجر ولخلفه من بعده الحق فى الانتفاع بالشىء المؤجر فاذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المعتدى عملاً غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع عن حقه المعتدى عليه ، وذلك بالدعوى التى كفلها القانون لكل حق ، ومنها الحق الشخصى المقرر للمستأجر فى الانتفاع بالشىء المؤجر دون أن يتعارض ذلك ، وما اجازته المادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشىء المؤجر بدعاوى الحيازة لقيام هذه الدعاوى الأخيرة على واقعة الحيازة فى ذاتها دون استناد الى الحق فى الانتفاع المتولد عن عقد الايجار ، فى حين يجوز للمستأجر فوق ذلك اقامة دعوى بالحق دفاعا عن حقه المعتدى عليه بعمل غير مشروع مستندة ممن يخـوله اياه صفته كمستـأجر يحق له الانتفاع بالشىء المؤجر متخذا من عقد الايجـار دليلا على حقه وليس سببا لدعواه مما لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى دعوى عقـدية ينحصر نطاقها فيما بين طرفى عقد الايجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن انه بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة فانها لا تكـون الا من دعاوى الحيـازة . (نقض ٥ ـ ٤ ـ ١٩٨٠ طعـن ٣٢٢ س ٤٧) .

ثبوت حصول التعرض المادى . افتراض استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله . مثال بشأن دعوى تعويض عن التعرض المادى للمستاجر .

١٠٦ ـ متى كانت المطعون ضدها الاولى قد طلبت الحكـم بالتعويض الذى قدرته فى الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين ازالة التعرض ، وكان يبين من الرجوع الى تقرير الخبير انه اثبت حصول تعرض المطعون ضده الثانى للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك فى كل المرات التى انتقل فيها للمعاينة ، كما يبين من الرجوع الى محاضر اعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة انذرت المطعون ضده الثانى بفسخ

عقد الايجار المبرم بينهما ان لم يكف عن التعرض للمطعون ضـدها الاولى فى العين المؤجرة اليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثانى فان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان تعرض المطعون ضده المذكور لم يزل قائما استنادا الى تقرير الخبير ومحاضر اعماله لا يكون قد خالف الثابت فى الاوراق ولا يعيب الحكم — وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره — أنه لم يبين سنده فى استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ ، ذلك انه متى ثبت حصول التعرض المادى ، فانه يفترض استمراره الى ان يقوم الدليل على زواله . (نقض ١٩ — ٢ — ١٩٧٥ طعن ٤٥٤ س ٤٠ ق) .

طلب المؤجر اخلاء المستاجر لانتهـاء العقد . لا يعد تعرضـا . هو استعمال من المؤجـر لحقـه .

١٠٧ — طلب اخلاء العين المؤجرة استنادا الى انتهاء عقد الايجار لا يشكل تعرضـا للمستاجر بل هو استـعمال من المؤجر لحقه الذى خوله له القانون . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق ، انظر بند حبس الاجـرة فيما يلى) .

علم المؤجر بالخطر المحدق بالعين المؤجـرة فى وقت مناسب . اثره . سقوط التزام المستاجر باخطاره للتدخل . م ٥٨٥ مدنى .

١٠٨ — من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التزام المستأجر باخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وفقا للمادة ٥٨٥ من التقنين المدنى يسقط عن عاتق المستاجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر المحدق بالعين المؤجرة فى الوقت المناسب . واذ كان الثابت من صحيفة الاستئناف أن الطاعن — وزير الداخلية بصفته وهو المسـتأجر — تمسك بعدم التزامه بالاخطـار استنادا الى علم المطعون عليه — المؤجر — باستيلاء الشرطة العسكرية — على السيارة المؤجرة فإن الالتـزام الواقع على عـاتق وزارة الداخلية — المستأجرة — يكون منتفيا لانعدام اساسـه ولانه يعتبر تحصيل حاصـل ، وبالتالى فلا مسئولية على عدم الاخطار ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على اقرار وجهته فى بناء مسئولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالاخطار الملزم به المستاجر وفقا لنص

المادة ٥٨٥ من التقنين المدني دون أن يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهري الذي لو صح لتغير به وجه الرأي في الدعوى فانه يكون قاصر البيان .
(نقض ١٠ — ٢ — ١٩٧٥ طعن ٩٥ س ٤٢ ق) .

حصر المستاجر عناصر الضرر الذي اصابه من جراء تعرض المؤجر واضطراره للانتقال الى مسكن آخر باجرة اعلى . انتهاء الحكم باسباب كافية الى ان هذا الضرر مباشر ومتوقع . النعي عليه فيما تزيد فيه من نفي الغش والخطأ الجسيم عن المؤجر بفرض صحته . غير منتج .

١٠٩ — متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضرر الذي أصابه — من جراء تعرض المؤجر له في الانتفاع — بالعين المؤجرة — وحصرها في اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم المطعون فيه الى أن هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقدر التعويض الجابر له ، وكانت الأسباب التي استند اليها في هذا الخصوص كافية لحمله ، فان خطأه فيما تزيد فيه من نفي الغش والخطأ الجسيم عن المطعون عليه يكون — بفرض صحته — غير منتج .
(نقض ١٤ — ٦ — ١٩٧٣ طعن ٣٣٢ س ٣٨ ق) .

التزام المؤجر بالامتناع عن كل ما من شانه ان يحول دون انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة — الاخلال بهذا الالتزام . اثره . حق المستاجر في طلبه التنفيذ العيني بمنع التعرض او فسخ العقد او انقاص الاجرة مع التعويض في جميع الاحوال . النص في عقد الايجار على ان المصعد منحة من المؤجر . اغفال الحكم بحث ما دفع به المستاجر عن حصول تعديل في هذا النص عن طريق التنفيذ . خطا وقصور .

١١٠ — يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فاذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستاجر ان يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو انقاص الاجرة مع التعويض في جميع الاحوال . واذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر ان المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقا لما ورد بالبند التاسع من عقد الايجار ، وأن المطعون عليه — المالك — لا يكون ملزما بصيانته ، دون أن يعنى الحكم ببحث ما اذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستاجر كما تنص

عليه فى البند المشار اليه ، ام انه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن . واثر ذلك على الدعوى ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ، وشابه قصور فى التسبيب . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧١ طعن ٤٦٢ س ٣٦ ق) .

عدم اقتصار ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستاجر من مستاجر آخر على التعرض المستند الى ادعاء حق . امتداده الى التعرض المادى متى كان المستاجر المتعرض قد استاجر من نفس المؤجر . اعتباره فى هذا الحالة من اتباع المؤجر .

١١١ — اذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى على انه : « على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين او بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من اى مستأجر آخر أو من اى شخص تلقى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند الى ادعاء حق بل يمتد كذلك الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر ، اذ انه فى هذه الحالة يكون من اتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيأ له سبيل التعرض . (نقض ٩ — ٤ — ١٩٧٠ طعن ٧٣ س ٣٦ ق) .

عدم التزام المستاجر بان يزيل على نفقته اعمال التعرض التى يقوم بها المؤجر فى العين المؤجرة .

١١٢ — المستأجر غير ملزم قانونا بأن يزيل على نفقته اعمال التعرض التى يقوم بها المؤجر فى العين المؤجرة . (نقض ١١ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٣٥٠ س ٣٠ ق) .

عدم قبول دعوى منع التعرض المرفوعة من المستاجر ضد المؤجر (المادة ٥٧٥ مدنى) .

١١٣ — لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على

عقد الايجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبهـا رفع دعوى منع التعـرض وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنيـة التملك — ولم يخالف القانون المدنى الجديد القـانون المدنى القـديم فى هذا الخصوص،أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة٥٧٥للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعا ضـد غير المؤجر فـانه استثناء من القاعدة العـامة . (نقض ٢٣ — ١ — ١٩٥٨ طعن ٣٩٣ س ٢٣ ق) .

قيام النزاع حول صحة عقـد ايجـار وحق المستاجر فى حبس العين المؤجرة ومنع التعرض له . موضوع غير قابل للتجزئة .

١١٤ — متى كان موضـوع الخصومة يدور حول صحة عقد ايجار كما يدور حول حق المستأجر الطاعن فى حبس المبنى المؤجر اليـه حتى يستوفى ما انفقه فى انشائه ومنع تعرض المطعون عليهم له ، فان هذه كلها أمور لا تقبل التجزئة ويترتب على عدم قبول الطعن شكلا بالنسبة لبعض المطعون عليهم عدم قبوله شكلا بالنسبة للباقين . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٥٦ طعـن ٤٢١ س ٢ ق) .

التزام المؤجر بتسليم العين خالية من جميع العوائق وضمان التعرض المادى والقانونى قبل التسليم وضمان التعرض القانونى الحاصل بعد التسليم ليس للمستاجر طلب الزام المتعرض بالريع .

١١٥ — يجب على المؤجر أن يسلم العـين المؤجرة خالية من جميـع العوائق التى تحول دون الانتفاع بها وان يمنع كل تعرض من الغـير سواء اكان هذا التعـرض ماديا أم مبنيا على سبب قانونى مادام قد حدث قبـل التسليم ، والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانونى سواء اكان حاصلا قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم . فاذا ما تحقق التعـرض وجب على المستأجر اخطار المؤجـر به فى وقت لائق ، ولابد من تدخل المؤجـر فى الدعوى بين المستأجر والمتعرض لان المستأجر ليس له حق عينى على العين المؤجرة حتى يستطيع رفع دعوى الريع على المتعرض فضلا عن انه ليست هناك صلة بينه وبين المتعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر ان يطلب الزام المتعرض بالريع . (نقض ١٩ — ١ — ١٩٥٠ طعن ٧٠ س١٨ق)

عدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الحاصل بعد التسليم .

١١٦ — المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره . فاذا كان

المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على انه استاجر منها ارضا وانه بعد أن زرعها نزل سيل جارف فى السنة الاولى من سنى الايجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الارض المؤجرة له واتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنى الايجار بسبب اهمال المهندس تقويتها فاتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت ان المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الاشغال فانه لا يحق للمدعى ان ينعى على المحكمة انها لم تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدنى ، اذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى الى مجلس المديرية المؤجر بل الى وزارة الاشغال ، ولكل من هذين شخصية مستقلة . (نقض ١٦ — ١ — ١٩٤٩ طعن ٧٩ س ١٧ ق) .

ضمان المؤجر للتعرض القانونى ولو لم يخطر به متى كان عالما به .

١١٧ — للمستاجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التعرض له ولو يكن قد اخطره بالتعرض اذا كان المؤجر يعلم به ، أو اذا كان ذلك لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه . (نقض ١ — ٢ — ١٩٤٠ طعن ٥١ س ٩ ق) .

عدم احقية المستاجر فى مطالبة المتعرض بتعويض عن تعرضه الحاصل قبل انعقاد الاجارة .

١١٨ — ليس للمستاجر ان يطالب بالتعويض عن اعمال التعرض فى الانتفاع بالعين المؤجرة له الا اذا كانت هذه الاعمال قد وقعت بعد عقد ايجارته لان حقه فى ذلك هو حق شخصى قبل المتعرض لا ينشأ الا من وقت تعطيل حقه فى الانتفاع . واذن فاذا كان التعرض المدعى حاصلا قبل عقد الايجار فانه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب التعويض . (نقض ٢٢ — ٣ — ١٩٤٥ طعن ٣٧ س ١٤ ق)

عدم احقية المستاجر فى مقاضاة المتعرض بسبب قانونى .

١١٩ — اذا كان التعرض للمستاجر فى الأرض التي استأجرها مبنيا على سبب قانونى هو ادعاء المتعرض تملك هذه الارض بطريق البدل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستاجر أن يقاضى المتعرض لانه ليس له حق

عينى على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقــة قانونية تجيز له مقضـــاته .
(نقض ١٩ ـــ ١ ـــ ١٩٥٠ طعن ٧٠ س ١٨ ق) .

حيازة المؤجر للعين المؤجرة بموجب حكم حراسة لا يكون تعرضا .

١٢٠ ـــ متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فانها تكون حاصـلة بسبب مشروع ، ولا يمكن عدها تعرضا من المؤجـــر . ومجرد الغـــاء هذا الحكم من محكمـة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر فى العين تعرضا ما لم يثبت امتناعه عن التخلى عنها بعد مطالبته بذلك عن طريق تنفيـــذ الحكم القاضى بالغاء الحراســـة . والقول بأن المؤجر يكون ملزما بتسليم العين على اثر الغاء حكم الحراســـة ، ويكون عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين فى المادة ١٧٦ من القانون المدنى غير سديد ، لان الحارس لا يستطيع بمجرد الغاء الحكـم أن ينسحب من تلقاء نفســه من العين التى هو حارس قضـــائى عليها ولا أن يسلمها الى غير ذى صفة فى تسلمها والا عرض نفسه للمسئولية ، فان التزامه بالتسليم لا ينشأ الا بالمطالبة الصحيحة تنفيذا للحكم القاضى بالغاء الحراســـة ولان المنصوص عليه فى المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهــة اخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين ، اذ يكفى فى ذلك الاجراء الوارد فى المادة٢٧١من القانون المدنى والمادة٦٩٨من قانون المرافعات، وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى باتذار أعلنه الى المستأجر ابدى فيه استعداده لتسليمه الاطيان بدون اتخاذ اى اجـــراء قانونى . واذن فالحكـم الذى يعتبر هذا المؤجر متعرضا للمستأجر ويقضى بناء على ذلك بفسخ عقد الاجارة يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٢ ـــ ٤ ـــ ١٩٤٥ طعــن ٣٨ س ١٤ ق) .

جواز اعتبار ان يد المستأجر لم ترفع عن العين بتعيين المؤجر حارسا على اثر تعرضه للمستأجر .

١٢١ ـــ اذا حصل تعرض من الغـــير لمستأجر العقار فى انتفــاعه به فطلب فى مواجهة المتعرض والمؤجر تعيين المؤجـــر حارسا لادارة الاطيـــان وايداع غلتها خزانة المحكمة وقضى له بذلك ، ثم رفع الدعوى على المؤجـــر بمطالبته برد ما دفع مقدما من الاجرة وبتعويضه عما فاته بصفته مستأجرا من

الريع فى مدة الايجار وبنى دعواه على أن المدعى عليه استولى على الحاصلات ولم يدفع ما حصله منها شيئا فقضت المحكمة برفضها بناء على ما استخلصته استخلاصا سائغا من ظروف الدعوى وأوراقها من أن عقد الايجار لم يبطل ولم يعطل بفعل المؤجر ، وعلى أساس فان يد المدعى لا تعتبر أنها رفعت عن الاطيان المؤجرة بوضع الاطيان تحت الحراسة القضائية ، وأن المدعى عليه بصفة كونه مؤجرا لا مسئولية عليه بل ان مساءلته لا تكون الا بصفته حارسا وعن طريق رفع دعوى حساب عليه ، فانها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون . (نقض ٢٣ — ٣ — ١٩٤٤ طعن ٨٢ س ١٣ ق) .

تقدير الحكم قيمة التعويض للمستاجر بسبب التعرض مراعيا فى ذلك ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة ومدة التعرض وأثره لا مخالفة فيه للمادة ١٥١ مدنى .

١٢٢ — متى كان الحكم اذ قضى بالتعويض للمستاجر على أساس ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعيا فى تقديره مدة التعرض وأثره فانه يكون غير صحيح ما ينعاه عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى . (نقض ١٩ — ٤ — ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق) .

حق محكمة الموضوع فى قصر تعويض المساجر على قيمة الاجرة فى مدة التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة بأكملها .

١٢٣ — لا تثريب على المحكمة ان هى قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته بالعين المؤجرة على الاجرة فى المدة التى استمر فيها التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هى لم تجاوز سلطتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر . (نقض ١٩ — ٤ — ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق) .

الحكم للمستاجر الذى حصل له تعرض فى العين بالتعويض على أساس ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة مراعيا فى تقديره مدة التعرض وأثره — موافقته للقانون .

١٢٤ — متى كان الحكم قد قضى بالتعويض للمستأجرة على أساس ما فاتها من ربح وما لحقها من خسارة بسبب التعرض مراعيا فى تقديره مدة

التعرض وأثره فان ما تنعاه عليه المستأجرة من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى (القديم) يكون غير صحيح . (نقض ١٩ — ٤ — ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق).

ادماج ما فات المستاجر من منفعة العين المؤجرة ضمن عناصر التعويض بسبب التعرض الحاصل له . لا مخالفة فى ذلك للقانون .

١٢٥ — متى كان الحكم اذ قضى بتعويض الطاعنة قد أدمج مقابل ما فاتها من منفعة الارض المؤجرة لها من المطعون عليه الثانى بسبب ما حصل لها من التعرض ضمن عناصر التعويض المقضى به على المطعون عليها الاولى التى ثبت حصول التعرض من تابعيها فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩ — ٤ — ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق) .

حق قاضى الموضوع فى قصر تعويض المستاجر على الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة .

١٢٦ — لا تثريب على محكمة الموضوع ان هى قصرت تعويض الطاعنة عن فوات منفعتها بالارض المؤجرة على الاجرة فى المدة التى استمر فيها التعرض دون الاجرة المستحقة عن سنى الاجارة كاملة اذ هى لم تجاوز سلطتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر . (١٩ — ٤ — ١٩٥١ طعن ١٥٢ س ١٩ ق) .

رفع المستأجر الجديد دعوى اثبات حالة على المؤجر لتقدير الضرر الذى لحقه بسبب شغل المستاجر القديم للارض ثم رفع دعوى التعويض على المؤجر وقيام هذا الاخير بادخال المستاجر كضامن . لا يجوز للمستاجر الدفع بانه لم يكن ممثلا فى دعوى اثبات الحالة .

١٢٧ — اذا رفع المستأجر الجديد على المؤجر دعوى لاثبات حالة الاطيان المؤجرة وتقدير الضرر الذى عاد عليه من بقاء الارض مشغولة بما عليها من زراعة المستاجر السابق ، ثم رفع بعد ذلك دعوى الموضوع ضد المؤجر يطالبه فيها بمبلغ التعويض الذى قدره ، فادخل المؤجر المستاجر السابق ضامنا له للحكم عليه مباشرة بما يحكم به للمدعى واحتياطيا بان يحكم عليه بما عساه ان يحكم به للمدعى قبله ، ثم دفع الضامن بانه لم يكن ممثلا فى

اثبات الحالة وانه لذلك لا يصح الاحتجاج عليه بتقرير الخبير المعين فيهـــا ، فردت المحكمة على ذلك بقولها انه لا سبيل لندب خبير آخر لان المعالم قــد زالت فضلا عن أن الطاعن كان ممثلا فى الدعوى بالمؤجر فذلك فيه ما يكفي لترد على هذا الدفع ، اذ أن مسئولية الضـــامن قبل المؤجـــر هى مسئولية ضمان وكان للمؤجر الا يرفع عليه دعوى الضمان الا بصفة اصلية بعد انتهاء النزاع بينه وبين المستأجر الجديد وحينئذ لا يكون فى مقدور المستأجر السابق الا ان يقيم دفاعه على أساس تهاون المؤجر وتقصيره فى رفع الدعوى التى رفعت عليه ، مما مقتضاه أن العبرة ليست بتدخل الضامن فى دعوى اثبـــات الحالة بل بالاعتراضات التى توجه الى الدليل المستمد منها . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٤٥ طعن ٤٦ س ١٤ ق) .

سلب حيازة المســـتاجر :

الحكم بنقض حكم دعوى استرداد الحيازة المرفوعة من المستاجر على مشترى العين المؤجرة . لا حجية لهذا الحكم فى الدعوى الموضـــوعية التى اقامها ضد المشترى بطلب التعويض عن الاخلال بالتزامه بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة . اختلاف الدعـــويين موضوعا وسببا . الحكـــم فى دعوى الحيازة لا يمس اصل الحق . اساسه توافر الحيازة .

١٢٨ — الحكم الصادر من محكمة النقض والذى يقضى بنقض حكـــم صادر فى دعوى استرداد الحيازة التى اقامها المستأجر على مشترى العـــين المؤجرة مستندا فيها الى حيازته للعين وان هذه الحيازة قد سلبت بالقـــوة ، لا تكون له حجية فى الدعوى الموضوعية التى أقامها المستاجر على المشترى مطالبا اياه بالتعويض عن اخلاله بالتزامه بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وبعدم التصرف له فيها وهو الالتزام الذى يفرضه عليه عقد الايجـــار الذى خلف المؤجر الاصلى فيه وذلك لاختلاف الدعويين موضوعا وسببا ولان الحكم الصادر فى دعوى الحيازة لا يمس اصل الحق ولا يبنى على اساس ثبوته أو نفيه وانما على اساس توافر الحيازة بشروطها القانونية أو عدم توافرها . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٦٨ طعن ٣٦٨ س ٣٤ ق) .

حق المستاجر فى رفع دعاوى الحيازة دون سائر الحائزين العرضيين هو استثناء من الاصل (المادة ٥٧٥ مدنى) .

١٢٩ — يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيازة ولازم هذا أن يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم ، فلا تكفى حيازة عرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقار من الاموال العامة . اما اباحة القانون المدنى فى المادة ٢٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيازة فانما جاء استثناء من الاصل لا تطبيقا لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازيا والمودع لديه . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٥٦ طعن ٣٥٧ س ٢٢ ق) .

د — ضمان العيوب :

عدم ضمان المؤجر للجزء التالف من الاطيان فى حالة علم المستأجر بها عند التاجير وقيامه بدفع الاجرة .

١٣٠ — متى كانت المحكمة اذ رفضت طلب المستأجر رد اجرة الجزء التالف فى الارض المؤجرة اقامت قضاءها على علم المستأجر بحالة الارض المؤجرة وما فيها من عيب بسبب عدم صلاح جزء منها للزراعة وانه على اى حال قد اسقط حقه فى الاحتجاج بالعيب الخفى اذ قد نفذ شروط الاجارة بعد ذلك وقام بدفع الاجرة بغير اعتراض فان حكمها يكون مسببا تسبيبا كافيا مقنعا فى التدليل على صحة النتيجة القانونية التى وصل اليها . (نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٣٢ طعن ٥١ س ٢ ق) .

التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية فى ظل القانون المدنى القديم .

١٣١ — انه وان كان القانون المدنى القديم لم يأت بنص صريح على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية الا انه لما كان التزام المستأجر بدفع الاجرة هو فى مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ، وهو التزام مستمر ومتجدد بطبيعته ، فانه اذا ترتب على العيب الخفى عدم صلاحيتها ، كان من مقتضى ذلك أن يكون للمستأجر الحق فى طلب فسخ عقد الايجار أو انقاص الاجرة قياسا على ما تقضى به المادة ٣٧٠ من القانون المدنى القديم فى حالة هلاك العين كليا أو جزئيا ، لان العلة فى الحالتين واحدة . (نقض ١٧ — ٣ — ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق) .

عدم خضوع دعوى ضمان العيوب الخفية فى العين المؤجرة لميعاد السقوط الخاص بالعيب الخفى فى البيع .

١٣٢ — لم ينص القانون المدنى القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشىء عن وجود العيب الخفى فى العين المؤجرة والا سقط الحق فيها ، كما نص عليه صراحة فى حالة البيع فى المادة ٣٢٤ ، وكذلك القانون المدنى الجديد الذى وان أورد نصا خاصا فى المادة ٥٧٦ على ضمان المؤجر للعيوب الخفية فى العين المؤجرة الا انه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن فى حالة البيع الذى حدد فيهما ميعادا لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فانه لا يجوز قياس حالة الايجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان فى حالة البيع هو اجراء خاص لا يجوز التوسع فى تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الايجار ، كما انه لا يتفق مع طبيعة عقد الايجار الذى يفرض على المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التى تظهر فى الشىء المؤجر مدة عقد الايجار . (نقض ١٧ — ٣ — ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق) .

د — صيانة العين المؤجرة :

التنفيذ العينى للالتزام هو الاصل . العدول عنه الى التعويض النقدى. رخصة لقاضى الموضوع . شرط ذلك . مثال فى ايجار .

١٣٣ — جرى قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى السابق على ان التنفيذ العينى للالتزام هو الاصل والعدول عنه الى التعويض النقدى هو رخصة لقاضى الموضوع الاخذ بها كلما راى فى التنفيذ العينى ارهاقا للمدين وعلى الا يلحق ذلك بالدائن ضررا جسيما ، ومتى كانت محكمة الموضوع قد رات أن قيمة الاصلاحات التى أجراها الطاعن (المستأجر) فى العين المؤجرة لا تتناسب مع الاجرة التى يدفعها للمطعون ضده (المؤجر)اذ أنها توازى أجرة العين المؤجرة لمدة تقرب من ثمانى سنوات وانتهت الى قسمتها بينهما فلا تثريب عليها — ولا يقدح فى ذلك ايرادها — فى أسبابها — تقريرات قانونية خاطئة طالما انها انتهت فى حكمها الى تطبيق صحيح للقانون . (نقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٧٩ س ٤٣ ق) .

صيانة العين المؤجرة . عدم التزام المؤجر بها فى ظل التقنين المدنى الملغى . جواز التزامه بها فى عقد الايجار او فى اتفاق لاحق .

١٣٤ — لئن كان عقد الايجار موضوع الدعوى قد أبرم فى ظل التقنين

المدنى الملغى الذى لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، الا أن للمتعاقدين حرية التراضى على اضافة هذا الالتزام اما فى عقد الايجار واما فى اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما عقديا فى الحالتين . (نقض ١٦ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ١٩٧ س ٤٤ ق) .

الترميمات المستعجلة البسيطة التى يلزم بها المؤجر . استقطاع المستاجر من الاجرة مقابل ما انفقه فى اجرائهـا دون ترخيص سابق من القضاء . مناطه . اعذار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب وتخلفه عن القيام بها . م ٥٦٨ مدنى .

١٣٥ — اذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع — فى دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة — مرده الى الترميمات التى أجراها الطاعنان بوصفهما مستاجرين وانهما يطالبان بخصمها من الاجرة استنادا الى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى ، والتى تخولهما اجراء الترميمات — المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر ، وأن يستوفيا ما أنفقاه فيهما دون ترخيص من القضاء خصما من الاجرة ، والى ان قرار مجلس الوزارء الصادر بتاريخ ٢١ — ٣ — ١٩٥٦ بشأن ترميم الاماكن المستأجرة لاغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازى ٢٠٪ فقط من قيمة الايجار السنوى على أن تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لاعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر المستأجر المؤجر بأن يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد اعذاره فى وقت مناسب يحدده المستاجر وكانت الاوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فانه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الاجرة شيئا مقابل مصروفات يكون قد انفقهافى اصلاح العين ، ولو كان الانفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراءه دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام بها دون اعذار المؤجر باجرائهـا فى وقت مناسب . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٧ س ٤٣ ق) .

خلو عقد الايجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم من التزام المؤجر باجراء الترميمات اثره . عدم جواز الرجوع على المؤجر بما انفقه المستاجر على العين فى الترميمات الضرورية لاستكمال الانتفاع بها .

١٣٦ ـ اذ كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت فى فقرتها الاولى على أنه لا يكلف المؤجر بعمل اية مرمة الا اذا اشترط فى العقد الزامه ، بذلك ، وكان عقد الايجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثـل هذا الشرط ، فان مقتضى ذلك انه لا يجـوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما انفقـه فى الترميمات الضرورية التى قصد باجرائها مجـرد استكمال الانتفاع بالعـين المؤجرة . (نقض ١٦ ـ ١ ـ ٤٢١ س ٤٤ ق) .

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجـراء الترميمات الضرورية . م ٥٦٧ مدنى . اعتباره التزاما قانونيا جديدا . وجوب تقويمه واضافته الى اجره الاساس فى المبانى المنشاة قبل يناير ١٩٤٤ . م٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٧٤ .

١٣٧ ـ مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القـانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع اذ اتخذ من اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او أجرة المثـل لذلك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرا على التعاقد السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر ، فانه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الاساس فى الحالة الاولى واضافتها اليها فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى الصادر بالقـانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمـول به من ١٥ ـ ١٠ ـ ١٩٤٩ استحدثت حكما جديدا اضافت به على عاتق المؤجـر التزاما بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية ، وهـو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شـهر ابريل ١٩٤١ كانت التزامات المؤجر بموجبه سلبيه تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، ويتعين من ثم تقويمه واضافة قيمته الى اجـرة هذا الشهر ، لما كان ما تقـدم وكان الثابت أن الطـاعنة تمسكت أمام محكمـة الموضوع بوجوب تقويم هذا الالتزام الذى لم يكن متفقا عليه من قبل واضافة مقابلة الى اجرة شهر الاساس ، فان الحكم اذ التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته القانون قد شابه قصور فى التسبيب . (نقض ٢٠ ـ ٤ ـ ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٣ ق) .

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها . اساسه المسئولية العقدية .

١٣٨ — مسئولية المؤجر قبل المستاجر فى صيانة العين المؤجرة واجراء ما يلزم لحفظها هى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مسئولية عقدية يسرى عليها أحكام العقد وما هو مقرر فى القانون بشأنه . (نقض ١٢ — ٦ — ١٩٧٣ الطعنان رقما ٢٩ و ٣١ س ٣٨ ق) .

عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى . خطأ يرتب مسئوليته ، الا اذا دفعها باثبات السبب الاجنبى . اثبات الحكم للخطأ العقدى ونفيه بأسباب سائغة قيام القوة القاهرة . لا قصور . مثال فى التزام المؤجر .

١٣٩ — عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى ، يعتبر خطأ فى ذاته يرتب مسئوليته التى لا يدرؤها عنه الا اذا اثبت قيام السبب الاجنبى الذى تنتفى به علاقة السببية فاذا كان يبين مما اثبته الحكم المطعون فيه أن المؤجرين قد التزما برى الاطيان محل النزاع — وهو ما لم يكن محل نعى منهما ، وكان التزامهما برى الاطيان المؤجرة منهما الى المستأجر هو التزام بتحقيق غاية ، فانه متى اثبت المستاجر اخلال المؤجرين بهذا الالتزام فانه يكون قد اثبت الخطأ الذى تتحقق به مسئوليتهما ولا يجديهما فى نفى هذا الخطأ أن يثبتا انهما قد بذلا ماوسعهما من جهد لتنفيذ التزامهما ولم يستطيعا ما دامت الغاية لم تتحقق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اثبت اخلال المؤجرين بالتزامهما برى الارض موضوع النزاع فانه يكون قد اثبت بذلك الخطأ العقدى فى جانبهما ، واذ كان يبين ايضا من الحكم انه نفى فى أسباب سائغة قيام القوة القاهرة التى ادعى المؤجران وجودها فان النعى على الحكم بالخطأ فى القانون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ١٢ — ١٢ — ١٩٧٢ طعن ٤٢٢ س ٣٧ ق) .

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة . التزامه اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التاجيرية . نص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على هذا الالتزام لا يتعلق بالنظام العام . جواز الاتفاق على ما يخالفه . مثال فى الالتزام بصيانة المصعد بالعين المؤجرة .

١٤٠ — وان اوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى على المؤجر أن

يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وان يقوم في اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية الا انها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » مما مؤداه ان احكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذا استند في قضائه الى ما نص عليه بعقد الايجار من أن استعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا في ذمة المؤجر فانه ، لا يكون قد خالف القانون اذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام . (نقض ١٥ — ٦ — ١٩٦٧ طعن ١٤٤ س ٣٤ ق) .

اعتبار الحكم صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بشقة تعلو المحل المؤجر من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر . مساءلة المؤجر مسئولية تقصيرية عن هذه الصيانة . لا مخالفة للقانون .

١٤١ — متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ما سورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التى تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتى يستأجرها شخص آخر ، تأسيسا على انها تعتبر من مصاريف المياه التى جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التى تقع على عاتق المؤجر فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق) .

نص المادة ٥٦٨ مدنى على وجوب اعذار المستأجر المؤجر للقيام باجراء الترميمات الضرورية . عدم سريان هذا النص على احوال المسئولية التقصيرية .

١٤٢ — ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدنى من وجوب قيام المستأجر باعذار المؤجر للقيام باجراء الترميمات الضرورية لا يسرى على احوال المسئولية التقصيرية . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق) .

قضاء الحكم مسئولية المؤجر عن تعويض الضرر الذى لحق الزراعة

بسبب عدم قيامه باصلاح الالات الزراعية ، والزامه بتكاليف اصلاحها رغم تقريره بقيام المستاجرين باصلاح تلك الالات . تناقض .

١٤٣ — متى كان الحكم قد رتب على عدم قيام الطاعن « المؤجر » باصلاح الالات الزراعية مسئوليته عن تعويض المستأجرين عن الضرر الذى لحق الزراعة لهذا السبب وكان فى الوقت ذاته قد أقر المطعون عليهم (المستأجرين) على انهم قاموا باصلاح تلك الالات وقضى بالزام الطاعن بتكاليف اصلاحها فانه يكون مشوبا بالتناقض . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ١٢٦ س ٢٨ ق) .

التزام المستاجر بالعناية بالشىء المؤجر المادة ٢٧٦ مدنى قديم . وجوب مبادرته الى اخطار المؤجر بما يهدد سلامة العين المؤجرة مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه سقوط هذا الالتزام اذا علم المؤجر بذلك فى الوقت المناسب او اذا لم يكن قد تخلى نهائيا للمستاجر عن حفظ العين المؤجرة ورعايتها .

١٤٤ — لئن كان التقنين المدنى الملغى قد خلا من نص مقابل لنص المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذى يوجب على المستاجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله فان الراى كان مستقرا فى ظل القانون القديم على ان هذا الالتزام وان لم ينص عليه صراحة فى هذا القانون الا ان واجب العناية بالشىء المؤجر الذى كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون على المستأجر يقتضى منه ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة او يصيبها بضرر مما لا يستطيع المؤجر ان يعلمه عن غير طريق المستأجر متى ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة فان قصر فى القيام بهذا الاخطار واصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولا عن تعويض هذا الضرر ، على ان الالتزام بالاخطار يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجر قد علم بالخطر فى الوقت المناسب او اذا كان مع تسليمه العين المؤجرة الى المستأجر لم يتخل له نهائيا عن حفظها ورعايتها بل استبقاها لنفسه او لاحد أتباعه اذ فى هذه الحالة يفترض انه قد علم بالخطر الذى يهدد سلامة العين ، او كان يجب ان يعلم به من تلقاء نفسه او عن طريق تابعه الذى عهد اليه بحفظ العين ورعايتها . (نقض ٨ — ٤ — ١٩٦٥ طعن ٣٦٢ س ٣٠ ق) .

عدم قيام المؤجر بعمل اصلاحات التزم بالقيام بها فى العين يجيز للمستاجر الامتناع عن دفع الاجرة كلها او بعضها .

١٤٥ — يؤخذ من تعريف اجارة الاشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مدنى ، أن الايجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سببا لوجوب مقابلة . فمتى التزم المؤجر فى عقد الاجارة بالقيام بعمل اصلاحات معينة مقدرة فى العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالاجرة الا اذا قام أولا بما التزم به من الاصلاحات ، لان الاجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ وطلب الزام المؤجر بعمل الاصلاحات أو الاذن له هو بعملها على حسابه وطلب انتقاص الاجرة — أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للاجرة كلها أو بعضها . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٣٣ طعن ٢٩ س ٣ ق) .

حق المستاجر فى الحصول على ترخيص بالقيام بالترميمات الضرورية بعد اعذار المؤجر وخصم قيمتها من الاجرة .

١٤٦ — اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التى سلمت بها او أخل بما عليه من واجب القيام فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية فان المستأجر وفقا للمادة ٥٦٨ من القانون المدنى أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما انفقه خصما من الاجرة . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ رخص للمطعون عليه فى اقامة دورة المياة التى كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند الى المادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدنى فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ١٢ — ٦ — ١٩٥٢ طعن ١٩ س ٢١ ق) .

قيام المستاجر بالاصلاحات الضرورية لا يقتضى سوى اخطار المؤجر دون حاجة لرفع دعوى اثبات حالة .

١٤٧ — أن المادة ٥٨٥ من القانون المدنى الجديد وان اوجبت على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله . كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب فليس مؤدى هذا النص أن

يكون لزاما على المستأجر أن يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالاصلاحات . (نقض ١٧ — ٣ — ١٩٥٥ طعن ٣١٧ س ٢١ ق) .

عدم جواز الحكم باجرة ماكينة عن جميع المدة مع ثبوت تعطيلها بعض الوقت وعدم قيام المؤجر باصلاحها .

١٤٨ — اذا كان المستأجر قد تمسك فى دعوى اجرة ماكينة بأن الماكينة المؤجرة قد تعطلت بسبب عدم قيام المؤجر باصلاح عدتها وفقا لالتزامه ، مستندا فى ذلك إلى خطاب ارسل اليه من وكيل المؤجر ، وكان الحكم فى صدد رده على ذلك قد نفى سقوط الاجرة عن كل مدة الايجار لا عن بعضها فقط المسلم به فيما أورده الحكم نفسه عن عبارة الخطاب فان قضاءه بأجرة كل المدة يكون خاليا عن الاسباب . (نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٤٩ طعن ١٣٣ س ١٧ ق) .

صحة اشتراط اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشا عن الرى وعن تعطيل الاته وتغيير طريقه .

١٤٩ — النص فى عقد الايجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل الاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانونا ملزم للمستأجر . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٥٤ طعن ٣٧ س ٢١ ق) .

صحة اشتراط اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشا عن الرى وعن تعطيل آلاته وتغير طريقه .

١٥٠ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه إلى ما نص عليه بعقد الايجار من ان المؤجر غير ملزم بجلب المياه اللازمة لرى العين المؤجرة بأى وجه من الوجوه كما انه غير مسئول عن تعطيل آلات الرى وان المستأجر وقع على كشف المساحة بما يفيد انه عاين الاطيان المؤجرة بالحالة التى كانت عليها وان احدا لم يتعرض اليه فى الانتفاع بها فان هذا الذى استند اليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون اذ هو اعمل شرائط عقد الايجار التى اتفق طرفاه على أن تكون هى التى تحكم علاقة كل منهما مع الاخر وليس فيها ما يخالف النظام العام او القانون ويكون فى غير محله تحدى المستأجر بعدم انتفاعه بكامل العين المؤجرة . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٥٢ طعن ١٩٢ س ١٩ ق) .

عدم استحقاق المستاجر تعويضا عن تلف امتعته بغرق العائمة المؤجرة بثبوت علمه بالخطر وعدم تلافيه وعدم اخطار المؤجر به .

١٥١ – متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعهما الطاعنان لتلف اثاثاتهما وضياع بعض امتعتهما بسبب غرق العائمة التى استاجرتها اولاهما من المطعون عليها قد أعمل حكم بند عقد الايجار الذى يلزم المستاجرة باخبار المالكة بما قد تراه ضروريا من الاصلاحات فى العائمة فان لم تقم بها هذه الاخيرة كان لهما حق الالتجاء الى القضاء لتحقيق ما يجب اجراؤه .

كما استند ، ضمن ما استند اليه ، الى ان المستاجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائمة ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الاجراءات لملافاته ولم تخبر المالكة للتفادى منه وانه لم يقم دليل على علم المالكة بالخلل قبل وقوع الكارثة . فان الحكم باعماله البند سالف الذكر فى صدد نفى المسئولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه ، كذلك يكون قد اقام قضاءه فى نفى المسئولية التقصيرية عن المالكة على اسباب تكفى لحمله . ولا يكون فى حاجة بعد ، الى بحث وجه المسئولية المؤسس على اهمال تابعهما وهو رئيس العائمة المنوط به ملاحظتها ، لان كل ما كان يطلب من هذا الاخيرة هو ابلاغ المالكة بالخلل لاصلاحه فى الوقت المناسب وهو ما كشفته نفس المستاجرة واهملت ملافاته . ومن ثم فان الطعن فيه بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا الى انه اعتبر مسئولية المالكة عن نتائج غرق العائمة لا تعدو كونها مسئولية تعاقدية ناشئة عن عقد الايجار فضلا عن انه اغفل بحث المسئولية التقصيرية المترتبة على اهمال تابع المالكة – هذا الطعن يكون غير صحيح . (نقض ٢٥ – ١ – ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق) .

عدم استحقاق المستاجر تعويضا عن تلف امتعته بغرق العائمة المؤجرة بثبوت علمه بالخطر وعدم تلافيه وعدم اخطار المؤجر به .

١٥٢ – تصور الحكم فيما يورده تزيدا لا يبطله . واذن فمتى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعهما الطاعنان لتلف اثاثهما وضياع بعض امتعتهما بسبب غرق العائمة التى استاجرتها أولاهما من المطعون عليها ، قد اثبت اهمال المستاجرة فى تلافى الخطر قبل وقوعه رغم

علمها به وعدم اخبارها المالكة به ، فانه لم يكن بعد ، فى حاجة الى التصدى لتقارير الخبراء عن سبب غرق العائمة ، فتحدثه عنها انما كان تزيدا لا يؤثر القصور فيه — بفرض ثبوته — على سلامة الحكم . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق) .

عدم مسئولية المؤجر عن الاضرار التى تصيب المستاجر بسبب الحوادث الجبرية — لا يستحق المستاجر تعويضا من المؤجر عن تلف زراعته بحادث جبرى متوقع أم غير متوقع .

١٥٣ — متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر اسس طلب التعويض على أن السيل أتلف زراعته ، وكانت المادة ٣٩٢ من القانون المدنى لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقعا وقت التعاقد وبين غيره ، فان هذا الحكم لا يكون قد اخطأ فى رفضه طلب التعويض اعتبارا بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التى لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملا بعقد الايجار الذى ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض أرض ظاهرة او صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الاطيان أو بعضها . (نقض ٦ — ١ — ١٩٤٩ طعن ٧٩ س ١٧ ق) .

الحكم على المؤجر بالتعويض لتلف بضاعة المستاجر بسبب انهدام المحل يجوز ان يشمل ما فات المستاجر من ربح فى هذه البضاعة كما يجوز للمحكمة ان تجريه مجرى الفوائد . عدم جواز اعتبار قضائها بالفوائد التعويضية قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

١٥٤ — اذا استاجر شخص محلا وكان مشروطا عليه فى عقد الايجار عدم التنازل عن اجارته لاحد أو التأجير من الباطن الا باذن المؤجر واشرك المستأجر شخصا آخر معه فى التجارة وأودعا بضاعتهما فى المحل ثم تهدم وتلفت البضاعة بفعل المالك واهماله فانه يجوز القضاء لهما بقيمة التعويض المستحق عنها ، كما يجوز للمحكمة أن تقدر ما فاتهما من ربح فى البضاعة التالفة بمبلغ معين تقدره وتضيفه الى ما استقر عندها انه هو الواجب الزام المؤجر به من التعويض ويجوز لها ايضا فى تقديره أن تجريه مجرى الفوائد القانونية ، اذ هذه مسالة شكل لا أهمية لها . وقضاؤها بهذه الفوائد التعويضية فى هذه الصورة لا يصح النعى عليه بأنه قضاء بما لم يطلبه الخصوم . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٣٥ طعن ١٧ س ٤ ق) .

الهـلاك الكلـى :

هلاك العين المؤجرة كليا او جزئيا بفعل المؤجر او خطئه . اثره . حق المستاجر فى الرجوع على المؤجر بالتعويض عن كافة الاضرار التى اصابته . شـــرطه . المادة ٥٦٩ مدنى .

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٩ من القانون المدنى ، أنه اذا ما هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا أو جزئيا ، او اصبحت فى حالة لا تصـلح معهـا للانتفاع الذى اجرت من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، ولم يكن للمستاجر يد فى شىء من ذلك ، فان للمستاجر ـــ فى حالة تعذر اعادة العين الى الحالة التى كانت عليها ـــ أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن كافة الاضرار التى اصابته نتيجة هذا الهلاك أو النقص ، سواء فى شخصه او ماله ، أو بسبب فسخ الايجار قبل انقضاء مدته او نقص الانتفاع بالعـين المؤجرة الى وقت الفسخ . (نقض ٢١/١١/١٩٨٤ طعن ١٤٠١ س ٥٠ ق) .

الهلاك الكلى للعين المؤجـرة . م ٣٧٠ مدنى قـديم ، ٥٦٩ ماهيته . تقدير ما اذا كان الهلاك كليا او جزئيا . واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع . جواز اثبات الهلاك بكافة الطرق .

١٥٥ ـــ الهلاك الكلى فى معنى المادة ٣٧٠/٢ من التقنين المدنى القديم المقابلة للمادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى الحالى ـــ هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة نهائى عليها كلها او يجعلها غير صـالحة جميعها لاداء الغرض الذى اجرت من اجله والهلاك هنا مادى يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتى ولئن انعقد الاجماع على منح نفس الاثر للهلاك المعنوى او القـانونى الذى لم يمس نفس الشىء المؤجر فى مادته الا انه يحول دون ادائه المنفعـة التى قصد أن يستوفيها المستاجر منـه ، الا ان شرطه ان يحول دون الانتفـاع بالعين جميعها والا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، فان لم يترتب الا انتفاء الفائدة من جزء من العين او كان المانع مصـيره الى الزوال قبل انتهـاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا . ومسالة ما اذا كان الهلاك كليا أو جـزئيا من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع وتقـديره دون رقابة لمحكمـة النقض ما دام استخلاصه سـائغا . (نقض ١٦ ـــ ١١ ـــ ١٩٧٧ طعـن ٤٢١ س ٤٤ ق) .

هـ ـ الاتفاق على انتفاء او تشديد التزامات المؤجر :

بطلان كل شرط يقضي بالاعفاء من المسئولية التقصيرية . اغفال الحكم الدفاع المؤسس على هذا الاعفاء وهو دفاع غير جوهري . لا بطلان .

١٥٦ ـ اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بحق الى ان مسئولية الشركة المؤجرة مسئولية تقصيرية وكانت الفقرة الاخيرة من المادة ٢١٧ من القانون المدني صريحة في بطلان كل شرط يقضي بالاعفاء من هذه المسئولية فان دفاع الشركة المؤسس على اعفائها من هذه المسئولية يكون مرفوضا حتما وبالتالي فهو دفاع غير جوهري لا يتغير به وجه الراى في الدعوى ومن ثم فان اغفال الحكم الرد عليه لا يبطله . (نقض ٢٦ ـ ١٠ ـ ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق) .

حكم المادة ٥٦٤ مدني بشأن التزام المؤجر باعداد العين للغرض الذى اعدت له . ليس من الاحكام الامرة المتصلة بالنظام العام . جواز الاتفاق على مخالفته بالتشديد او التخفيف .

١٥٧ ـ حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدني ليس من الاحكام الامرة المتصلة بالنظام العام وانما هو من الاحكام المفسرة لارادة المتعاقدين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد او التخفيف في مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الاصلاح اللازمة لاعداد العين للغرض الذى اجرت من اجله ، ويجوز أن يصل التخفيف الى حد ان يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد أو التى ستكون عليها وقت بدء الانتفاع على أن يقوم هو من جانبه باستكمال الاعمال الناقصة على نفقته ـ ومثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا في الدلالة على اتجاه نية العاقدين الى تعديل احكام التزام المؤجر الواردة في المادة ٥٦٤ من القانون المدني فانه يكون واجب الاعمال دون نص المادة المذكورة . ولا يجوز اهدار الشرط المتضمن هذا الاتفاق بحجة مخالفته للواقع من أن العين المؤجرة كان ينقصها في الموعد المحدد لبدء سريان عقد الايجار بعض اعمال الاصلاح اللازمة لجعلها تفى بما أعدت له من المنفعة اذا تبين أن العاقدين قصدا بهذا الشرط عدم الاعتداد بهذا الواقع واعفاء المؤجر من القيام بتلك الاعمال . (نقض ١١ ـ ٦ ـ ١٩٦٤ س ٢٨ ق) .

الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة جائز قانونا . عقد الايجار الذى يتضمنه لا يعتبر من عقود الاذعان .

١٥٨ — الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الايجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الاذعان . (نقض ١٣ — ١١ — ١٩٥٨ طعن ٢٣ س ٢٤ ق) .

حق مستأجر الارض الزراعية فى طلب انقاص الاجرة وفقا لنص المادة ٢/٦١٦ مدنى مشروط بأن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ما لم ينص فى العقد على عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب .

١٥٩ — حق المستأجر فى طلب انقاص الاجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الاول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والاخر الا يكون قد اشترط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على أن اصابه الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لانه يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة — وهو قول صحيح فى القانون ، وكان لا نزاع فى أن عقد الايجار تضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعى عليه خطأه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس . (نقض ١٣ — ١١ — ١٩٥٨ طعن ٢٣٠ س ٢٤ ق) .

مشروعية شرط عدم ضمان التعرض المادى الحاصل قبل التسليم .

١٦٠ — النص فى عقد الايجار على اعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادى سواء كانت العين المؤجرة قد سلمت فعلا للمستأجر ام لم تسلم هو شرط صحيح جائز قانونا . (١٧ — ١١ — ١٩٣٢ طعن ٣٦ س ٢ ق) .

جواز اشتراط عدم تنقيص الاجرة فى حالة ظهور عجز او تخلف جـزء شراقى .

١٦٢ — ان محكمة الموضوع ، اذ تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة المحكمة لا يكون حكمها خاضعا لرقابة محكمة النقض . فاذا تنازع المؤجر والمستاجر على رفع اجرة الاطيان التى ادعى المستاجر عجـزها من العين المؤجرة واجرة الاطيان التى ادعى تخلفهـا شراقى ، وكانت نصوص عقد الاجارة المحرر بينهما ما نعة من اجابة المستاجر الى ما طلب ، فاعطتها المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سبيل الى الطعن على حكم المحكمة فيما قضى به . (نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٣٢ طعن ٥٥ س ٢ ق) .

و — رد نفقات التحسينات عند انتهاء الايجار :

التزام المؤجر بان يرد للمستاجر عند انقضـاء الايجار ما انفقـه على التحسينات التى استحدثها بعلم المؤجر ودون معارضته بالعين المؤجرة ، او ما زاد فى قيمة العقار مشروط بألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . م٥٩٢ مدنى .

١٦٣ — البناء او الغراس او غيرها من التحسـينات التى يستحدثها المستاجر فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قـد نص بالفقرة الاولى من المادة ٥٩٢ مدنى على التزام المؤجر بان يرد للمستاجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى هذه التحسينات او ما زاد فى قيمة العقار الا انه جعل هذا الالتزام مشروطا بألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . (نقض ١٤ — ١١ — ١٩٦٧ طعن ٩٣ س ٣٤ ق) .

انفاق المستاجر مصروفات على اصلاح البور واحيـاء الموات بالارض المؤجرة مصروفات نافعة وليست ضرورية . لا محل لتطبيق قاعـدة الاثراء بلا سبب لوجود عقد بين الطرفين ، وانتفاء افتقار المستاجر .

١٦٤ — انفاق المستاجر مصروفات على اصلاح البور واحياء المـوات بالعين المؤجرة له ، وهى من المصروفات النافعة — التى لم يثبت حصـول الاتفاق عليها — وليست من المصروفات الضروية لحفظ العين من الهـلاك ، فلا محل معه للرجوع بهذه المصروفات استنادا الى قاعدة الاثـراء بلا سبب ما دام هناك عقد يحكم علاقة الطرفين . اذ ان للاثراء والافتقار سببا مشروعا

هو عقد الإيجار القائم بين الطرفين ، ولان هذه المصروفات قد افاد منهـا المستأجر طول مدة استغلاله للعـين ، فينعدم بذلـك قانونا شرط افتقـار المستأجر الذى هو شرط جوهرى لدعوى الزجـوع . (نقض ١٠ ـ ٥ ـ ١٩٦٦ طعن ٣ س ٣٢ ق) .

اعفاء المؤجر من المصروفات النافعة الا عند الاتفاق عليها .

١٦٥ ـ ان التزامات المؤجر فى القانون المدنى القديم كانت سلبية وذلك بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يلزم المؤجر باجراء الترميمات اللازمة فى العين المؤجرة اثناء مدة الانتفـاع الا اذا اشترط ذلك فى العقـد كما كان المستأجر ملزما برد العين المؤجرة بالحالة التى هى عليها . ومفاد ذلك اعفاء المؤجر من اداء المصروفات النافعة الا عند الاتفاق عليها بالعقـد ومن ثم فلا يكون الحكم قد خالف القانون اذا قضى برفض تعويض المستاجر عن اصلاح البور واحياء الموات بالعين المؤجرة مادام لم يثبت حصـول الاتفـاق عليها . (نقض ٧ ـ ٦ ـ ١٩٥٦ طعن ٣١٣ س ٢٢ ق) .

ز ـ رد المؤجر ما وفاه المستاجر نيابة عنه :

المبالغ التى يدفعها المستاجر نيابة عن المؤجر كالاموال الاميرية لا تاخذ حكم الاجرة فلا تسقط الا بمضى المدة الطويلة .

١٦٦ ـ ان الحقوق الناشئة عن عقد الايجار التى تسقط المطالبة بهـا بمضى المدة المنصوص عنها فى المادة ٢١١ من القانون المدنى هى فقط المتعلقة بدين الاجرة . واذن فالدعوى التى يقيمها المستأجر على المؤجر بمـا اوفاه بالنيابة عنه مما هو ملتزم به كالاموال الاميرية هى من دعاوى الحقوق العادية التى لا تسقط المطالبة بها الا بمضى المدة الطـويلة (خمس عشرة سنة) . (نقض ٢٨ ـ ١٠ ـ ١٩٣٧ طعن ١٧ س ٧ ق) .

هـ ـ تركيب مصـعد :

الاصل تنفيذ الالتزام عينا . يستثنى من ذلك ان يكون التنفيذ مرهقـا للمدين . جواز الاقتصار على دفع تعويض نقدى ما لم يلحق ذلك بالدائن ضررا جسيما . المادة ٢/٢٠٣ مدنى . انتفاء الارهاق . قصور الحكم فى بحثـه . مثال فى التزام المؤجر تركيب مصعد بالعين المؤجرة .

١٦٧ — لئن كان الاصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ التزام مدينة عينا الا انه يرد على هذا الاصل استثناء تقضى به المادة ٢٠٣/٢ من القانون المدنى أساسه الا يكون هذا التنفيذ مرهقا للمدين اذ يجوز فى هذه الحالة ان يقتصر على دفع تعويض نقدى اذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما فاذا كان الحكم قد أقام قضاءه على ان تنفيذ المؤجرة التزامها بتركيب المصعد ليس من شأنه ارهاقها لانه سوف يعود عليها بالفائدة باضافته الى ملكها والانتفاع بأجرته الشهرية المتفق عليها وكان هذا القول من الحكم لا يؤدى الى انتفاء الارهاق من المؤجرة (الطاعنة) اذ يشترط لذلك الا يكون من شأن تنفيذ هذا الالتزام على حساب الطاعنة بذل نفقات باهظة لا تتناسب مع ما ينجم من ضرر للمطعون عليه (المستأجر) من جراء التخلف عن تنفيذه ، واذ لم يحدد الحكم نوع المصعد المناسب للمبنى والثمن الذى سيتكلفه وما يستتبع ذلك من تحديد نفقات تركيبه وما اذا كان هذا الثمن يتناسب مع قيمة المبنى فقد حجب نفسه عن بحث مدى الارهاق الذى يصيب الطاعنة بتركيب المصعد لمقارنته بالضرر الذى يلحق المطعون عليه من عدم تركيبه مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب . (نقض ١ — ٢ — ١٩٦٦ طعن ٣٠٧ س ٣١ ق) .

صدور حكم نهائى باحقية المستأجر فى حبس قدر من الاجرة مقابل عدم استعماله المصعد . فصله فى مسألة كلية هى إلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من استعمال المصعد وإن المؤجر قد اخل بهذا الالتزام . امتناع العودة الى مناقشة هذه المسألة ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى تلك الدعوى أو اثيرت ولم يبحثها ذلك الحكم .

١٦٨ — متى كان الحكم النهائى الصادر بين الطرفين فى دعوى سابقة قد قضى بأحقية المستأجر فى حبس قدر من الاجر مقابل عدم استعماله المصعد بالعين المؤجرة وفصل فى اسبابه المتصلة بالمنطوق فى مسألة كلية حاصلها ان ثمة التزام يقع على عاتق المؤجر بتمكين المستأجر من استعمال المصعد وأن المؤجر قد اخل بهذا الالتزام مما يحق معه للمستأجر الامتناع عن سداد جزء من الاجرة ، واذ حاز هذا الحكم حجية الامر المقضى فقد امتنعت العودة الى مناقشة هذه المسألة فى دعوى تالية ولو بادلة قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى أو اثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٦٣ طعن ٢١٥ س ٢٨ ق) .

الفــرع الثانى : التــزامات المســتاجر

ا ـ الوفــاء بالاجــرة :

ما يعتبر فى حكم الاجـرة :

تحديد الاجرة بعد التعاقــد :

جواز عدم تعيين الاجرة عند التاجير والاتفاق على تحـديدها مستقبلا بحسب سعر القطن فى البورصة ولو كانت العين لا تزرع قطنــا والبورصة معطلة عند التعــاقد .

١٦٩ ـ اذا كانت محكمة الموضوع ، وهى بسبيل تفسير الشرط الوارد فى عقد الايجار وتعرف مقصود العاقدين منه ، لم تقل انهما عينا قيمة الاجرة ثم علقا زيادتها او نقصها على شرط واقف بـل اعتبرت ان القيمة لم تكـن وقت التعاقد قد تم تعينها وأن العاقدين أتفقــا على طريقة خاصــة لتعينها اساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر فى البورصــة باعتبار انها الوســيلة المالوفة ، او باية طريقة اخرى تقوم مقامها ، فلا معقب على حكمهــا . ولا يقدح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطـن ممنوعة فى منطقة التاجير وكانت بورصة القطن معطلة ، ما دامت عبارة الشرط تحتمل المعنى الذى فسرته به المحكمــة من حيث ربط الاجرة بثمن القطــن ، باعتبار إنه الموجه لاسعار المحاصيل الاخرى وميزان الحالة الاقتصــادية ، دون نظر الى امكان زراعته فعلا فى الارض المؤجرة او فى المنطقة الواقعــة فيها او عدم زراعته . (نقض ١٣ ـ ٦ ـ ١٩٤٦ طعن ٨٣ س ١٥ ق) .

حجز دائن المؤجــر على الاجــرة :

صدور أمر حجــز ما للمــدين لدى الغير على ((ما يوجــد)) تحت يد المستاجرين من اجرة . مفاده . حجز الاجرة المستحقة فعلا وما يستجد منها حتى وقت التقرير بما فى الذمة .

١٧٠ ـ اذا كان الامر قد صدر بتوقيع الحجز التحفظى حجز ما للمدين لدى الغير على ما يوجد تحت يد المطعون عليهم الاربعة الاول من مبالغ الايجار

وفاء للدين المحجوز من اجله ، وكان استعمال عبارة « ما يوجد » فى هذا الخصوص تفيد مبالغ الايجار المستحقة فعلا وما يستجد منها لا سيما وان دين الايجار مما يتجدد دوريا وان الحجز طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٢٥ من قانون المرافعات يتناول كل دين ينشأ للمدين فى ذمة المحجوز لديه الى وقت التقرير بما فى الذمة ما لم يكن موقعا على دين بذاته . (نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

الحجز التحفظى :

توقيع المؤجر حجزا تحفظيا على ما بالعين المؤجرة من منقولات للمستاجر من الباطن فى ظل قانون المرافعات القديم لا يمنع المستاجر الاصلى من مطالبة المستاجر من باطنه بالاجرة المستحقة فى ذمته .

١٧١ — اذا كان الحجز الذى أوقعه المؤجر على ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظى على منقولات للمستأجر من الباطن تم فى ظل قانون المرافعات القديم فانه ليس من شأن هذا الحجز أن يغل يدالمستأجر الاصلى عن مطالبة المستأجر من باطنه بالاجرة المستحقة فى ذمته . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٨٤ س ٢٣ ق) .

حق المؤجر فى الحجز التحفظى على منقولات المستاجر أو المستاجر من الباطن مشروط بانتفاء علمه بملكية الغير لها . جواز استخلاص العلم من وقائع مؤدية .

١٧٢ — انه وان كانت المادة ٦٦٨ من قانون المرافعات القديم قد اجازت لملاك البيوت والاطيان وملحقاتها ومستاجريها الاصليين الذين لهم فيها حق فى الحال أن يحجزوا المفروشات ونحوها والمنقولات الموجودة بالمحال المستأجرة والثمار والمحصولات حجزا تحفظيا للتأمين على اداء الاجرة المستحقة لهم الا ان محل تطبيق هذه المادة الا يكون عالما بأن ما حجز عليه ليس مملوكا للمستاجر او المستأجر من الباطن ، ويجوز استخلاص هذا العلم من ظروف الدعوى وملابساتها . فاذا استدل الحكم على علم مالك الارض بأن الحاصلات المحجوزة ليست مملوكة للمستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج

محصولات وانما هيئت لينقل اليها سكان العزبة محصولاتهم لدرسها به فانه يكون قد استخلص ذلك استخلاصا سائغا . (نقض ٢٦ — ١ — ١٩٥٠ طعن ١٠٥ س ١٨ ق) .

الشريك الذى تسلم نصيبا مفرزا بالاتفاق مع شركائه واجره ليس له حق الحجز تحفظيا على محصولات نصيبه شائعا وانما يحجز على مستأجره فى الجزء المفرز .

١٧٣ — اذا أجرت شريكة حصتها شائعة فى اطيان وانابت المستأجر فى تسلم هذه الحصة مفرزة بالاتفاق مع باقى شركائها وقام المستأجر فعلا بتسلمها مفرزة ووضع يده عليها محددة وعلمت الشريكة بذلك واقرته فانه لا يجوز لها توقيع الحجز التحفظى على نصيبها شائعا فى محصولات جميع الاطيان استنادا الى عقد الايجار لان حقها فى الملكية قد انحصر فيما اختصت به مفرزا محددا ولان حقها فى توقيع هذا الحجز مقيد بما زرعه المستأجر فى الحصة التى اختصت بها ولان حق امتيازها مقصور على أن ما يوجد بهذه الحصة دون غيرها ولا يشفع لها ما تتمسك به من ان المستأجر تواطأ مع شريكها وزرعا الاطيان شركة بينهما ، وكذلك ما قررته من أن هذا الشريك هو الذى قام بالزراعة فعلا دون المستأجر ، لان هذا وذاك على فرض صحته لا يخولها تجاهل عقد القسمة وفرز نصيبها ولا يجوز لها أن تحجز على ملك غيرها ممن يكونون قد اشتركوا مع المستأجر . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٥٠ طعن ٧٨ س ١٨ ق) .

اهمال المؤجر المستاجر فى الوفاء بالاجرة لا تاثير له فى التزام الكفيل وعدم توقيع الحجز التحفظى على الزراعة لا يعتبر تقصيرا مخليا لذمة الكفيل .

١٧٤ — ان اهمال المؤجر المستاجر فى الوفاء بأجرة الارض لا تأثير له فى التزام الكفيل ، وعدم توقيع الحجز التحفظى على الزراعة لا يعتبر تقصيرا مخليا لذمة الكفيل مما ينطبق عليه حكم المادة ٥١٠ من القانون المدنى ما دام هذا الحجز يتعارض مع الامهال الذى هو حق مطلق للمؤجر وما دام للكفيل بمقتضى المادة ٥٠٣ — على الرغم من ذلك الامهال — مطالبة المستاجر وتوقيع

الحجز التحفظى على ما يضمن الاجرة المستحقة . (نقض ٢ — ٢ — ١٩٣٣ طعن ٦٩ س ٢ ق) .

امتيــاز المؤجـــر :

اعتبار امتياز المؤجر على حاصلات العين ضمن التامينـات المنصوص عليها فى المادة ٥١٠ مدنى .

١٧٥ — ان قصد الشارع من التامينات المنصوص عليها بالمـادة ٥١٠ مدنى هو كل ما يعول عليه الدائن من الضمانات الخاصة ، اتفاقا أو قانونا ، لاقتضاء حقه . فهى تشمل بلا ريب حق امتياز المؤجر على حاصلات الارض المؤجرة ، اذ القانون ، من جهة ، يلزم المستأجر بتوفيرها فى الارض لتكـون كصريح نص المادة ٣٨١ مدنى تأمينا ، او بتعبير ادق ضمانا للاجرة . كما ان المادة ٦٠١ مدنى من جهة أخرى تعد الاجرة دينا ذا امتياز نشأته مقارنة لعقد الايجار ولا حقة بالثمار والحاصلات الناتجة من الارض المؤجـرة . (نقض ٢ — ٢ — ١٩٣٣ طعن ٦٩ س ٢ ق) .

ب — العنـاية بالعين المؤجـرة :

اعتبار الحكم الطاعن مسئولا عن الحريق . استناده فى ذلك الى اقراره والى ان المستاجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ما دام لم يقدم الدليل على وقوعه بسبب اجنبى لا يد له فيه . كفاية ذلك لحمل قضـائه . النعى عليـه بالخطا فى بعض التقريرات الواقعية غير المؤثرة فى قضائه . غير منتج .

١٧٦ — متى كان الثابت من الحكـم المطعون فيه انه اعتبـر الطاعن مسئولا عن الحـريق باقراره أمام محكمـة اول درجة ، وعلى اسـاس أن المستأجر مسئول عن الحريق الا ان يثبت أنه وقع بسبب أجنبى لا يد له فيه ، الامر الذى لم يقم عليه دليل فى الدعـوى . واذ كانت هذه الاسبـاب كافية لحمل قضائه ، فانه لا يعيبه أن يكون قد اخطأ فى بعض التقريرات الواقعية التى يتأثر بها قضاؤه ، وبالتالى يكون النعى عليه فى هذه التقريرات التى تزيد بها غير منتج ولا جدوى منه . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ الطعون أرقام ٦٠١ ، ٦١٣ ، ٦١٤ س ٣٩ ق) .

مسئولية المستاجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجـر . استنادها الى المادة ١/٥٨٤ و ٢ من القانون المدنى . مسئولية المؤجر عن الضرر الذى

يصيب المستاجر بسبب حريق بالعين المؤجرة تقوم على اساس المسئولية متى توافرت أركانها .

١٧٧ — نص المادة ١/٥٨٤ و ٢ من القانون المدنى صريح فى انه يتناول مسئولية المستاجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الاولى من المادة المذكورة ان الاصل فى هذه المسئولية انها تقع على عاتق المستاجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الاصل فتقضى بمسئولية المستاجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح ان كلا من هؤلاء المستاجرين يكون مسئولا تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله . فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستاجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستاجر فلا يكون المؤجر مسئولا قبل المستاجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الاخير بسبب احتراق امتعته الموجودة بالعين المؤجرة وانما تكون مسئوليته تقصيرية اذا توافرت أركانها . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ١٩٧ س ٣٤ ق) .

معيار العناية التى فرضها الشارع على المستاجر فى استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها معيار مادى هو عناية الرجل المعتاد . المستاجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشىء عن استعمالها استعمالا غير قانونى . هذه المسئولية مفترضة لا ترتفع الا اذا اثبت المستاجر ان التلف لم يكن بخطئه او انه قد نشأ بفعل اجنبى لا يد له فيه .

١٧٨ — مؤدى نص المادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدنى ان المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستاجر فى استعمال العين المؤجرة او المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد ، وان المستاجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشىء عن استعمالها استعمالا غير قانونى ، وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع الا إذا اثبت المستاجر ان التلف لم يكن بخطئه او انه قد نشأ بفعل اجنبى لا يد له فيه . (نقض ٢٩ — ٣ — ٦٢ طعن ٤٨٤ س ٢٦ ق) .

تلف الشىء المؤجر بفعل شخص اجنبى غير المستاجر او خدمه . انتفاء مسئوليته فى هذه الحالة . المادة ٤٦٣ مدنى مختلط .

١٧٩ — اذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ عن فعل المستاجر او عن فعل خدمه وانما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمساءلة المستأجر طبقا للمادة ٤٦٣ من القانون المدنى المختلط عن رد الشيء المؤجر فى نهاية عقد الايجار بحالته اورد قيمته . (نقض ١٦ — ٤ — ١٩٥٧ طعن ١٢٥ س ٢٣ ق) .

اختلاف مسئولية المستاجر عن تلف الشيء المؤجر الحاصل بفعله او فعل مستخدميه او فعل من كان ساكنا معه او المستاجر الثانى عن المسئولية العامة المقررة بالمادتين ١٥١ و ١٥٢ مدنى — مسئولية المستاجر عن احتراق الشيء المؤجر تستلزم توافر شروط المادة ٣٧٨ مدنى .

١٨٠ — ان القانون المدنى قد اورد فى احكام الاجارة حكما خاصا بمسئولية المستاجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ . وهو يقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكنا معه أو بفعل المستاجر الثانى . وهذا النص يرتب على المستاجر مسئولية خاصة عن فعل الغير ليست هى المسئولية العامة المقررة فى المادة ١٥٢ بل تختلف عنها فى مداها وشرائطها . فحصر مسئولية المستاجر فى حدود المادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدهما يكون مخالفا للقانون ، واذ كان الحريق نوعا من التلف فان المستاجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٤٨ طعن ٨٨ س ١٧ ق) .

التزام المستاجر بالتضمينات لتلف العين بسبب عدم قيامه بالاصلاحات المتفق عليها ولو كان العقد يخول المؤجر القيام بها على نفقة المستاجر .

١٨١ — اذا كان عقد الايجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من اصلاحات ويخول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الاصلاحات على نفقة المستأجر فى حالة تأخره عن اجرائها ، فانه اذا ما أهمل المستاجر فى القيام بتلك الاصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه فى القيام بها فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجبا خفض ما يستحقه من التضمينات عما أصاب العين المؤجرة من تلف . (نقض ٢٤ — ١١ — ١٩٤٩ طعن ١ س ١٨ ق) .

رد العين المؤجرة :

احاطة المستاجر المؤجر علما باى طريق بوضع العين المؤجرة تحت

تصرفه عند انتهاء الايجار . كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا . توجيه المستاجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف . القضاء بالزامه بالاجر عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا . خطأ .

١٨٢ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم اذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا . واذ كان الثابت من الاوراق أن الطاعن — المستأجر — وجه للمؤجر خطابا — عند انتهاء مدة الايجار — رفض الاخير استلامه ، طلب فيه اعتبار عقد الايجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه فى التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالزام الطاعن بأجرة الماكينة — عن مدة لاحقة — على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينة .. بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع انه اجراء غير مطلوب فى واقع الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٨ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٦٨٧ س ٤٣ ق) .

الالتزام برد العين المؤجرة . عدم كفاية التنبيه بالاخلاء للوفاء به . وجوب وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها دون عائق .

١٨٣ — يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم باخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق . واذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الاطيان المؤجرة الى ورث الطاعنين فى نهاية مدة الايجار فبينما يقول المطعون عليه ان علاقة الايجار مع المورث انقضت بتأجيره الاطيان الى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستاجرين

من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن وان المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالاجرة عنها ، وهو دفاع جوهرى ، يترتب عليه ان صح اعتبار المطعون عليه مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بهما دون عائق ما يفيد قيام الدليل على عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الايجار الاصلى — بعد اذ نبه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالاخلاء — فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه . (نقض ٣١ — ١٢ — ١٩٧٤ طعن ٤١١ س ٣٨ ق) .

التزام المستاجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار . التنبيه على المؤجر بالاخلاء لا يكفى . وجوب وضع المستاجر العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر والتخلى عن حيازتها . ابقاء المستاجر شيئا مما كان يشغلها به مع احتفاظه بملكيته . عدم اعتباره وفاء بالالتزام . للمؤجر المطالبة بتعويض يراعى فى تقديره القيمة الايجارية وما اصاب المؤجر من ضرر .

١٨٤ — يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار . ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا فيخليها مما عساه يكون موجودا بها من منقولات وادوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها فان أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له فانه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما اصاب المؤجر من ضرر . (نقض ٢٦ — ١ — ٦٧ طعن ٢٣٥ س ٣٢ق) .

رد المنقولات المؤجرة الى المؤجر . واقعة مادية مستقلة عن عقد الايجار جواز اثباتها بالبينة .

١٨٥ — متى كان المستأجر قد ادعى انه سلم المنقولات المؤجرة كاملة

للمؤجر بعد انتهاء عقد الايجار ، ورتب على ذلك طلب رفض دعوى المؤجر ، فانه يكون قد استند لا الى تصرف قانونى ، بل الى واقعة مادية هى استرداد المؤجر للمنقولات . فاذا كانت هذه الواقعة المادية ليس فيها ما يخالف الثابت بعقد الايجار كتابة او يجاوزه فان الاعتداد بالبينة كدليل فى الاثبات فى هذا الخصوص يكون صحيحا باعتبار هذه الواقعة منفصلة عن العقد . (نقض ٢١ — ٢ — ١٩٦٧ طعن ٢٨٩ س ٣٣ ق) .

مراعاة القيمة الايجارية للعين وما اصاب المؤجر من ضرر عند تقدير ما يستحق له من تعويض قبل المستاجر عند ما يخل بالتزامه برد العين المؤجرة م ٥٩٠ مدنى .

١٨٦ — اخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الايجار اذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله — بمقتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى — ملزما بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر . (نقض ١٤ — ١١ — ٦٧ طعن ٩٣ س ٣٤ ق) .

ايداع المستاجر السيارة المستاجرة فى جراج معين بعد عرضها على المؤجر عرضا رسميا عند انتهاء مدة العقد ورفضه استلامها . اعتبار الحكم ان العرض فى هذه الحالة كان ناقصا واستلزامه ان يكون المستاجر قد حصل مبدئيا على حكم بايداع السيارة . خطا .

١٨٧ — اذا كان المستأجر عندما عرض السيارة المؤجرة عرضا رسميا على المؤجر عند انتهاء مدة العقد ورفض المؤجر استلامها قام بايداعها « جراجا » معينا وانذر المؤجر بذلك على يد محضر وصرح له باستلامها بغير قيد ولا شرط ، فيجب على المحكمة ان تقول كلمتها فى هذا الاجراء وهل يعتبر مماثلا للايداع فى حكم المادة ٣٣٩ مدنى وهل هو يؤكد صحة العرض ويتوافر فيه موجب الايداع من تخلى المدين وصلاحية مكان الإيداع . فاذا كانت المحكمة قد اعتبرت أن عرض السيارة فى هذه الحالة كان ناقصا دون أن تبحث صحة الاجراء الذى اتخذه المستاجر وتطلب منه أن يكون قد حصل مبدئيا على حكم بايداع السيارة فان الحكم يكون قد خالف القانون اذ أن هذا الاجراء ليس من الشروط الحتمية لصحة الاجراء المماثل للايداع الذى يجب ان يعقب العرض .

فكما يجوز أن يكون هذا الاجراء المماثل قد طلب ابتداء من القضـــاء فى صورة دعوى حراسة يحوز أن يعرض على القضاء كدفع فى دعوى المطالبة بالاجرة ليقول فيه كلمته من حيث استيفاء الشروط السابق بيانها . (نقض ٢٧ ــ ١٢ ــ ١٩٥٦ طعن ٢٦ س ٢٣ ق) .

عدم لزوم التكليف الرسمى بالوفاء عند الحكم بالتعويض على اساس المسئولية التقصيرية ــ صورته ــ استمرار المستاجر منتفعا بالعين بعد انتهاء المدة بغير رضاء المؤجــر .

١٨٨ ــ اذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجــر للتعويض مقـــابل حرمانه من منفعة ارضه فى المدة التالية لانتهاء الاجارة استنادا الى استمرار المستأجر فى الانتفاع بهذه الارض بغير رضاء المؤجر . الامر الذى يعد غضبا فلا يصح النعى بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى . اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء . (نقض ١٥ ــ ١٢ ــ ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق) .

اختصاص القضـــاء المستعجل بطرد المســـتاجر من الارض وتسليمها لمالكها متى كان المؤجر ناظر الوقف قد اتفق معه على فسخ الاجارة فى حالة استبدال الارض بدون تعويض مع انتفاعه بالزراعة القائمة لحين نضجهـــا وكان المشترى قد نبه المستاجر الى اخلاء الارض وتسليمها اليه وذلك بعـــد نضجهـــا .

١٨٩ ــ اذا كان المؤجر (ناظر وقف) قد اتفق مع المســـتاجر على أن يفسخ الاجارة فى حالة استبدال الارض المؤجـــرة بدون أن يكون له حـــق فى تعويض ما وانه اذا ما وجدت بالارض زراعة قائمـــة وقت الاستبدال فيبقى المستأجر منتفعا بها لحين نضج تلك الزراعة ، فهذا الشرط الذى هو لمصلحة مشترى العين المؤجرة ،تقتضاه انهاء علاقة الاجارة التى كانت تربط المستاجر بالمؤجر لتكون الارض تحت تصرف مشتريها بلا منازعة ولا مطالبـــة من جانب المستأجر . واذا كان هذا المشـــترى قاد نبه المستاجر الى اخـــلاء الارض وتسليمها اليه ، فان بقاء المستأجر شـــاغلا الارض بعد فسخ عقـــد الاجارة ونضج الزراعة وتكليفـــه بتسليمها يكون بغير سند ، ويكـــون قاضى الامور المستعجلة مختصا بالحكم بطـــرده من الارض بما عليهـــا من الزراعة للمالك

لا يتضمن فصلا فى موضوع النزاع ولا يضيع على المستاجر حقوقه فى الزراعة لان له أن يتخذ جميع الاجراءات التحفظية وغيرها للمحافظـــة على ما له من حقوق . (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٤٤ طعن ١٤ س ١٤ ق) .

اختصاص قاضى الامور المستعجلة بطرد المستاجر لانتهاء مدة اجارته وحقه فى تقدير عدم جدية ادعاء المستاجر بامتداد الايجـــار عملا بالمرســـوم بقانون رقم ٩٧ سنة ١٩٤٥ . عدم جواز الطعن بالنقض لخطئه فى تكييف عقد الايجار وفى تطبيق هذا القانون .

١٩٠ — ان اختصاص القاضى المستعجل بالحكم فى الامور التى يخشى عليها من فوات الوقت، وفقا للشطر الاخير من المادة ٢٨ من قانون المرافعات، يتحقق بتوافر شرطين : الاول ان يكون المطلوب اجراء لا فصلا فى أصل الحق، والثانى قيام حـــالة استعجال يخشى معها من طـــول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى لدى محكمة الموضوع . فاذا اسفر الخلاف بين الخصوم عن قيام منازعة فى اصل الحق المقصودة حمايته بالاجراء المطلوب كان للقاضى ان يتناول مؤقتا ، فى نطاق حاجة الدعوى المستعجلة ، تقدير مبلغ الجـــد فى المنازعة ، فان استبان له أن المنازعة جدية بحيث لم يعد أصل الحق واضحا وضوحا يستأهل حماية القضاء المستعجل حكم بعدم الاختصاص ، والا اعتبر المنازعة مجرد عقبة مادية تعترض السبيل الى حق صريح وحكم بالاختصاص وبالاجراء المطلوب . وأيا كان وجه الصواب أو الخطأ فى تقديره هذا فان ذلك ليس من شأنه ان يحسم النزاع بين الخصمين فى اصل الحق ، اذ هو تقدير وقتى عاجل يتحسس به القاضى المستعجل ما يبدو للنظرة الاولى ان يكون هو وجه الصواب فى خصوص الاجراء المطلوب مع بقاء اصل الحق سليما يتناضل فيه ذوو الشأن لدى محكمة الموضوع ، وتقع على كاهل من استصدر الحكم بهذا الاجراء مسؤولية التنفيذ به ان ثبت فيما بعد من حكم محكمة الموضوع أن الحق لم يكن فى جانبه فالدعوى المرفوعة الى قاضى الامور المستعجلة بطلب الحكم بطرد مستاجر من المطحن المؤجر له لانتهاء مدة الايجار المعينة فى العقد تدخل فى اختصاص القضاء المستعجل . فاذا كان المستاجر قد اثار فى هذه الدعوى منازعة قوامها الادعاء بامتداد الايجار عملا بالمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ بشأن الامكنة المؤجرة فراى القاضى ان هذه المنازعة غير جدية لما ظهر له من ان عقد الايجار ينصب فى جوهره على آلات وادوات مما لا يسرى

عليه هذا القانون وهو خاص بالامكنة ، فان القاضي لا يكون قد تجـاوز حد اختصاصه . وخطؤه — على فرض وقوعه — فى تكييف عقـد الايجـار وفى تطبيق ذات قاعدة اختصاص القاضي المستعجل ولذلك لا يجوز الطعن فيـه بطريق النقض . (نقض ١٥ — ١ — ١٩٤٨ طعن ١١ س ١٧ ق) .

صحة الحكم باختصاص القضاء المستعجل بطرد المستاجر من العـين المؤجرة اليه تاسيسا على ما استخلصه من توافر حالة الاستعجال فى الدعوى وعلى ان منازعة المستاجر فى حق البقاء بعد انتهاء مدة الاجارة هى منـازعة غير جـدية .

١٩١ — اختصاص القضاء المستعجل فى الامور التى يخشى عليهـا من فوات الوقت وفقا للشطر الاخير من المادة ٢٨ من قانون المرافعات — القديم — يتوافر بشرطين الاول قيام حالة استعجال يخشى معهـا من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضي لدى محكمـة الموضوع والاخـر ان يكون المطلوب اجراء لا فصلا فى اصل الحق . وللقـاضي المستعجل وهو بسبيل تقرير اختصاصه ان يقدر توافر حالة الاستعجال وتقديره فى هذا الخصوص لا معقب عليه ، كذلك له ان يتنـاول — مؤقتا ولحـاجة الدعوى — منازعة الخصوم بالتقدير ، وخطؤه فيه لا يكون بفرض وقوعه خطأ فى ذات مســألة اختصاص ولا يصلح سببا للطعن عملا بالمـادة العاشرة من قانون انشـاء محكمة النقض . واذن فاذا كان الحكم اذ قضى باختصاصه وبطرد الطاعن من الاطيان المؤجرة اليه وبتمكين المطعون عليه الثانى من وضع يده عليها قد اقام قضاءه على ما استخلصه من توافر حالة الاستعجال فى الدعوى وعلى ان منازعة الطاعن فى حق البقاء فى العين بعد انتهاء مدة الاجـارة استنادا الى عقد ايجار جديد ثابت التاريخ صادر اليه من احد ناظرى الوقف المشمولة العين المؤجرة بنظرهما وسابق على تعيين المطعون عليه الاول حارسا على الوقف وقبل ان يؤجرها الى المطعون عليه الثانى . . ان هذه المنازعة غير جدية لان عقد الايجار الذى يستند اليه صادر من ناظر غلت يده عن الادارة بتعيـين ناظر منضم اليه من قبل اصدار العقد وبعد أن انذر الناظر المنضم الطـاعن ومن أجر له بعدم التعامل الا بعد اشتراكهما معا — اذا كان الحكم قـد اقام قضاءه على هذا وذاك وكان الطعن عليه بانه مس اصل الحق مخالف القانون على غير أساس . (نقض ٢٣ — ١١ — ١٩٥٠ طعن ٤٨ س ١٩ ق) .

جواز اقامة الحكم باختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر بعد انتهاء مدة عقده على استخلاص من ظاهر المستندات المقدمة .

١٩٢ ــ متى كان الحكم المطعون فيه وهو بسبيل تقرير اختصاص القضاء المستعجل ــ ليتخذ اجراء وقتيا عاجلا ــ له أن يتحسس وجه جدية النزاع فى ادعاء تجديد عقد الايجار لا ليفصل فى الموضوع ذاته بل ليفصل فيما يبدو له من النظرة الاولى انه وجه الصواب فى الاجراء المطلوب وكان قد اقام قضاءه باختصاصه وطرد الطاعن من العين المؤجرة على ما استخلصه من ظاهر المستندات المقدمة الى المحكمة من ان عقد الايجار قد انتهت مدته بلا حاجة الى تنبيه وان المتعاقدين قد اتفقا على وجوب تسليم العين المؤجرة عند نهاية المدة بدليل ان الطاعن قبل نهاية عقده وقبل اى ادعاء منه بتجديده قد اشترك فى مزايدة اشهرت لتأجير الاطيان عن المدة التالية لانتهاء عقده ولم تقبل المطعون عليها أرساء المزاد عليه وانه بذلك يصبح وضع يده من غير سند وبمثابة غصب يبرر الالتجاء الى القضاء المستعجل لازالته ، وكان هذا الذى ذهب اليه الحكم ليس فيه مساس بالحق بل يفيد ان ادعاء الطاعن بتجدد العقد يبدو أنه ادعاء غير جدى ، فان الحكم لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٢ ــ ٦ ــ ١٩٥٢ طعن ١٧٥ س ٢١ ق) .

اختصاص قاضى الامور المستعجلة بطرد المستأجر الذى انتهى عقده من العين المؤجرة وحقه فى تقدير عدم جدية ادعاء المستأجر باستئجار العين بعقد جديد من وكيل المالك تقديرا مؤقتا .

١٩٣ ــ اختصاص قاضى الامور المستعجلة فى المسائل التى يخشى عليها من فوات الوقت وفقا للمادة ٤٩ من قانون المرافعات يتوافر بشرطين ، الاول أن يكون المطلوب اجراء لا فصلا فى الحق والثانى قيام حالة استعجال يخشى معها من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى لدى محكمة الموضوع واذن فمتى كان قاضى الامور المستعجلة قد قضى بطرد المستأجر الذى انتهى عقده من العين المؤجرة ، وكان حكم الطرد فى هذه الحالة هو مجرد اجراء وقتى يضع به حدا لحالة تهدد بالخطر صاحب الحق الظاهر ، وكان المستأجر قد اثار منازعة قوامها الادعاء بأنه قد استأجر العين بعقد جديد من وكيل المالك فرأى القاضى وهو بسبيل تقرير اختصاصه بالنظر فى دعوى الطرد أن هذه المنازعة غير جدية وان يده ليست الا يد غاصب لما ظهر له من أن عقد

الايجار الذى يستند اليه قد صدر من شـــخص ليست له صــفة الوكالة عن المالك ، وكان قاضى الامور المستعجلة غير ممنوع من أن يتناول مؤقتا لحاجة الدعوى المستعجلة بحث ظاهر مستندات الطرفين لتبرير حكمه فى الاجراء المؤقت ، وكان هذا الاجراء ليس من شأنه المساس بحقـــوق الخصوم التى تظل كما هى يتناضل عليها أربابها لدى محكمة الموضوع ، لما كان ذلك ، فان النعى على الحكم بأنه مس الحق بالفصل فى نزاع موضوعى بحت لا ولاية له بالبت فيه ويكون على غير أساس . (نقض ٢٠ — ١ — ١٩٥٥ طعن ١ س ٢٢ ق) .

صحة الحكم باختصاص قاضى الامور المستعجلة بطـــرد المستاجر من العين المؤجرة له تاسيسا على توافر شرط الاستعجال فى الدعوى وعلى أن حيازة المستاجر اصبحت بغير سند قانونى بعد قضاء محكمة الموضوع بفسخ عقد الايجـــار .

١٩٤ — تقدير توافر شرط الاستعجال هو مما يستقل به قاضى الامور المستعجلة وتقديره لاصل الحق هو تقدير وقتى عاجل يتحسس به ما يبدو أنه وجه الصواب فى الاجراء المطلوب مع بقاء اصل الحق ســليما يناضل فيـــه ذووه لدى محكمة الموضوع . وخطأ قاضى الامور المستعجلة فى التقدير بفرض وقوعه لا يعتبر خطأ فى ذات مسألة اختصاص ، وبالتالى لا يصلح سببا للطعن استنادا الى المادة العاشرة من قانون انشاء محكمة النقض . واذن فمتى كان الحكم اذ قضى برفض الدفع بعدم اختصاص قاضى الامور المستعجلة بنظـــر الدعوى ، وبرفض الدفع بعدم قبولها ، وباختصاص قاضى الامور المستعجلة بنظرها وبقبولها وبطرد الطاعن من الفندق المؤجر له ، قد أقام قضـــاءه على توافر شرط الاستعجال فى الدعوى وعلى أن حيازة الطاعن للفندق قد اصبحت بغير سند قانونى بعد أن قضت محكمة الموضوع بفسخ عقد الايجار المبـــرم بينه وبين المطعون عليه ، فليس فى هذا الذى قضى به الحكم مجاوز لاختصاص القضاء المستعجل . ومن ثم فان الطعن عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ٢٢ — ٣ — ١٩٥١ طعن ١٥١ س ١٩ ق) .

اقامة الحكم على ما أستظهره من أن المستاجر يعتبر — بموجب ورقة تعهد — متنازلا عن عقد الايجار الذى يستند اليه فى حالة رد المبلغ المدفوع منه

وقيام المؤجر بعرضه فى الميعاد عرضا حقيقيا مقترنا بالايداع واعتبار منازعة المستاجر غير جدية . لا خطا .

١٩٥ — متى كان الحكم المطعون فيه ، وهو بسبيل تقرير اختصاصه ليتخذ اجراء وقتيا عاجلا له أن يتحسس جدية النزاع لا ليفصل فيه الموضوع ذاته بل ليفصل فيما يبدو له من النظرة الاولى انه وجه الصواب فى الاجراء المطلوب . وكان قد اقام قضاءه على ما استظهره من أن الطاعن يعتبر بموجب ورقة التعهد متنازلا عن عقد الايجار الذى يرتكن عليه ان ردت اليه المطعون عليها المبلغ السابق دفعه اليها وان الظاهر من أوراق الدعوى يدل على انها قامت فى الميعاد المتفق عليه بعرض المبلغ المذكور على الطاعن عرضا حقيقيا مقترنا بالايداع الامر الذى يفيد براءة ذمتها من يوم عرضه وان يد الطاعن على الارض أصبحت بغير سند وبمثابة غصب فان هذا الذى قرره الحكم ليس فيه مساس بالحق بل يفيد انه رأى أن النزاع الذى اثاره الطاعن بتمسكه بقيام عقد الايجار استنادا الى أن الشرط المدون بورقة التعهد لم يتحقق هو نزاع غير جدى ويكون الطعن على الحكم بمخالفة القانون على غير أساس . (نقض ٥ — ٦ — ١٩٥٢ طعن ٤٨ س ٢١ ق) .

حق قاضى الامور المستعجلة فى حالة النزاع فى جدية عقد الايجار بين المستاجر والحارس فى تقدير الجدية تقديرا مؤقتا على ما يستبين له من ظاهر المستندات دون المساس بالموضوع .

١٩٦ — لقاضى الامور المستعجلة قانونا فى حالة النزاع على جدية عقد الايجار بين المستأجر والحارس تقدير الجدية تقديرا مؤقتا على ما يستبين له من ظاهر المستندات دون المساس بالموضوع . واذن فمتى كان الحكم لم يتعرض لهذا البحث الذى كان مثار الخلاف بين الطرفين تأسيسا على أن الفصل فيه لا يدخل فى ولاية القضاء المستعجل فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون وعاره القصور . (نقض ١٠ — ٢ — ١٩٥٥ طعن ٣٦ س ٢٢ ق) .

عدم اختصاص القضاء المستعجل بطرد المستاجر متى تبين جدية دفاعه بتجديد عقد الايجار تجديدا متتابعا حتى اصبح محكوما بالقانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ .

١٩٧ — اذا كان الثابت انه كان بيد الطاعن عقد ايجار منزل صادر

أنيه من المطعون عليه تنتهى مدته فى نوفمبر سنة ١٩٣٧ وأن المطعون عليه اقر بتجديد هذا العقد لمدة سنة أخرى بعد انتهاء مدته ، ولم يبين انه اتخذ أى اجراء لانهائه بعد انقضاء هذه السنة مع انه باعترافه لم يسافر الى الخارج الا فى غضون سنة ١٩٣٩ ثم لم يعد الا فى أواخر سنة ١٩٤٦ — اذا كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك فى دعوى طرده من المنزل المؤجر اليه بتجديد عقد الايجار تجديدا متتابعا حتى أصبح محكوما بالقانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ المنظم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فان هذا الدفاع هو دفاع جدى كان يتعين معه على القضاء المستعجل أن يحكم بعدم اختصاصه بالفصل فى طلب الطرد لمساس ذلك بالحق المتنازع عليه بين الطرفين . (نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٥١ طعن ١٣٤ س ٢٠ ق) .

اعفاء المستاجر من تبعة الهلاك بادارة المؤجر للعين :

عدم مسئولية المستاجر عن غرق مركب مؤجرة اتفق على انها فى رعاية رجال المؤجر .

١٩٨ — اذا كان الثابت بموجب عقد الايجار أن المركب المؤجر تكون فى رعاية المؤجر نفسه لا فى رعاية المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر الى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفى لان يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب . ومتى كان عقد الايجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة ٣٧٦ من القانون المدنى . (نقض ١٤ — ١١ — ٤٦ طعن ١٠٨ س ١٥ ق) .

الفرع الثالث : نسبية آثار العقد

اثار العقد . انصرافها الى طرفيه والى الخلف العام أو الخاص لهما فى الحدود التى بينها القانون . ليس لطرفى العقد ان يرتبا باتفاقهما التزاما فى ذمة الغير .

١٩٩ — النص فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى على انه لا يرتب العقد التزاما فى ذمة الغير ولكن يجوز ان يكسبه حقا يدل على أن مبدأ نسبية اثر العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للاشخاص والموضوع . مما يقتضى أن انصراف اثر العقد انما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فى

الحدود التي بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنـــه والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقديه غير أنه يجوز الخروج على المبدأ السالف بارادة طرفيه فى شقة الايجابى وهو انشاء الحـــق دون شقة السلبى وهو تقـــرير الالتزام ، بمعنى أنه ليس لطرفى العقد أن يرتبا باتفاقهما التزاما فى ذمة الغير ، وان كان لهما أن يشترطا حقا لمصلحة ذلك الغير . (نقض ٢٩ ــ ٣ ــ ١٩٧٨ طعن ٣٢٠ س ٤٤ ق) .

الفصل الرابع

انهاء الايجار والتجديد الضمنى

الفرع الاول : المدة والتنبيه بالاخلاء

الاتفاق على مدة عقد الايجار . تحديد الطرفين انتهاء العقد بامر مستقبل غير محقق الوقوع او استحالة معرفة تاريخ انتهائه . وجوب اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الاجرة .

٢٠٠ — مفاد نص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى اليه العقد بان لم تحدد له مدة ينتهى بانتهائها ، او عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى اليه على وجه التحديد أو ربط انتهاؤه بامر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان ان يستمر اليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلا لما يمكن ان ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الاجرة ، واذ كانت الطاعنة — المستأجرة — لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الارض المؤجرة فان ما ذهب اليه الحكم من ان الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائيا ، هو امر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الايجار فى حكم المؤبد بمعنى ان مدته تصبح غير معروفة هذا الذى اورده الحكم يجعل العقد طبقا لنص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة وهى كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة اخرى او اخذا بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم استبعد . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٩١ س ٤٩ ق) .

عقد الايجار . انعقاده لمدة طويلة تجعله فى حكم المؤبد او لمدة يتعذر تحديدها . للقاضى تحديد مدته تبعا للظروف . الاتفاق على سريان العقد

طوال حياة المستاجر وورثته . قصر القـاضي لمدته على حيـاة المستاجر . لا خطــأ .

٢٠١ ــ لئن كان عقد الايجار زمنيا مؤقتا ، الا أن المشرع لم يضع حدا اقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للايجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الايجار مؤبدا أو فى حكم المؤبد ، او اتفقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الايجار لمدة يحددها القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجـوز له تحديدها بحياةالمستاجر . لمـا كان ذلك ، وكان المتعاقدان فى الاتفـاق المؤرخ ... قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده ، وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حيـاة المطعون عليه فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٠ ــ ٦ ــ ١٩٧٩ طعن ٤٩٦ س ٤٥ ق) .

تنبيه المؤجر على المستاجر بالاخلاء عند انتهـاء مدة العقد . استمرار الاخير فى الانتفاع بالعين . لا يعنى تجديد الاجارة . م ٦٠٠ مدنى . جـواز اثبات العكس . لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

٢٠٢ ــ مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الايجـار لا يفترض اذا نبه المؤجر على المستاجر بالاخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الاخير مع ذلك منتفعا بالعين ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، وثبـوت تجديد الاجارة سواء كان تجديدا ضمنيا أم صريحا هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام اقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى واوراقها ، لمـا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بانتفاء واقعة التجـديد اتفاقا على ما استمده من ان المطعون عليه اقام دعوى الاخلاء وظـل مصمما عليها منذ أن اخل الطاعن بالتزامه باخلاء العـين وان فى قبضه مبـالغ من الطاعن لا تنبىء على موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالعين حتى تمام اخلائها ، وكان ذلك استخلاص سائغ مأخوذ من واقع وظروف الدعوى وله أصله الثابت بالاوراق ، فان النعى عليه يكون على غير أسـاس . (نقض ٢٨ ــ ٣ ــ ١٩٧٩ طعن ١٢٧ س ٤٧ ق) .

التنبيه بالاخلاء الصادر من احد طـرفى عقد الايجار للاخـر . اثره .

انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة . م ٥٦٣ مدني . عدم مراعاة مواعيد التنبيه . اثره . حق من وجه اليه في انهاء العقد قبل الميعاد المحدد .

٢٠٣ — مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الايجار المنعقد للفترة المبينة لدفع الاجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق اثره بمجرد ان يعلن ارادته في انتهاء العقد الى المتعاقد الاخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقررا لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانه قبل ان يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فاذا ما تحقق هذا الامر انقضى العقد فلا يقوم من بعد الا بايجاب وقبول جديدين ، وكان لا وجه للقول ببطلان التنبيه الذي يتجاوز فيه موجهه الميعاد المنصوص عليه في المادة سالفة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانونا وان جاز للطرف الموجه اليه التنبيه ان يختار بين انهاء العقد قبل استيفائه الفترة التي حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انهاء العقد ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص في قضائه الى انتهاء عقد الايجار بارادة الطاعن — المستأجر — فان النعي عليه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه او تأويله — استنادا الى أن التنبيه بالاخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية — يكون على غير اساس . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٠٣٢ س ٤٦ ق) .

التنبيه بالاخلاء لانتهاء مدة العقد . وجوب اشتماله على ما يفيد رغبة المؤجر في اعتبار العقد منتهيا في تاريخ معين .

٢٠٤ — التنبيه بالاخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته في انهاء الايجار ، فيجب أن يشتمل على ما يفيد بغير غموض الافصاح عن هذه الرغبة ، وانه وان كان القانون لم يستلزم احتواء التنبيه الموجه من احد طرفي عقد الايجار الى الطرف الاخر لاخلاء المكان لانتهاء مدته على الفاظ معينة أو تحديد للسبب الذي حمل موجه التنبيه الى طلب الاخلاء . مما مؤداه انه يكفي لتحقق الاثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو ابداء الرغبة في اعتبار العقد

منتهيا فى تاريخ معين اعمالا للحق المستمد من العقد أو نص القانون ، الا انه لما كان من الاصول المقررة انه اذا انطوت العبارة على تخصيص سواء فى الحكم أو السبب وجب صرفهـا على التعميم ، وحملهـا على المعنى الخاص الذى تدل عليه ، فانه اذا ما افصح موجه التنبيه عن السبب الذى صدرت عنه ارادته فى الاخلاء ، لزم الوقوف فى اعمال الاثر المترتب عن التنبيه عن هذا السبب دون سواه والنظر فى الدعوى على هذا الاساس . (نقض ٩ — ١٢ — ٧٨ طعن ١٤٥٠ س ٤٧ ق) .

اقامة المؤجر دعواه بطلب فسخ عقد الايجار لاساءة المستاجر استعمال العين المؤجرة . اضافته طلبا بالاخلاء لانتهاء العقد . القضاء باعتبار صحيفة الدعوى تنبيها بالاخلاء . خطأ فى القانون .

٢٠٥ — اذ كان الثابت من صحيفة الدعوى التى اعتبرها الحكم تنبيها بالاخلاء — لانتهاء مدة العقد — ان المطعون عليه الاول انما طلب فيها القضاء بفسخ عقد الايجار لاساءة استعمال العين المؤجرة ، مما مؤداه انه قد طلب فسخا قضائيا لعقد قائم ، وليس تقرير فسخ اتفاقى لعقد انتهت مدته ، فان ما ورد بصحيفة الدعوى لا يصلح بذلك تعبيرا ولو ضمنيا عن ارادة المطعون عليه الاول فى انهاء العقد بانتهاء مدته ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٥٠ س ٤٧ ق) .

عدم تمسك المستاجرين امام محكمة الموضوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه التنبيه بالاخلاء لبعضهم . النعى بذلك . سبب جديد . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٢٠٦ — متى كانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن الطاعنين قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه تنبيه للطاعن الثانى وشريكته فان النعى بذلك يكون سببا جديدا لا يجوز التحدى به لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق) .

التنبيه بالاخلاء . تصرف قانونى من جانب واحد . خضوعه فى الاثبات للقواعد العامة .

٢٠٧ ـ اذا كان التنبيه بالاخلاء هو تعبير عن ارادة احد طرفى العقد فى انهاء الايجار ، فانه يعتبر بذلك تصرفا قانونيا من جانب واحد ، يخضع فى اثباته للقواعد العامة ، فاذا كانت قيمة الايجار تجاوز عشرة جنيهات وجب اثبات التنبيه بالكتابة او ما يقوم مقامها الا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.
(نقض ٢٤ ـ ٤ ـ ١٩٧٣ طعن ١٥٧ س ٣٨ ق) .

اعتبار بقاء المستاجر فى العين بعد انتهاء المدة والتنبيه عليه بالاخلاء عملا من اعمال الغصب .

٢٠٨ ـ اذا كان الحكم حين قضى بأن وضع يد المستأجر بعد انتهاء مدة اجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصبا ، قد استند فى ذلك الى أن العقد منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الارض فى نهاية مدة الاجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجبا طبقا لنص المادة ٣٨٥ مدنى اذ أن مدة الاجارة معينة ، فانه قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية الى ما انتهى اليه . ولا يعيبه استخلاصه حصول التنبيه من ايصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر الى المستأجر ، فان فى عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الاستخلاص . (نقض ١٥ ـ ١٢ ـ ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق) .

انقضاء عقد المستاجر الاصلى يترتب عليه حتما انقضاء عقد المستاجر من الباطن ولو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها واعتبار المستاجر من الباطن فى حالة فسخ العقد الاصلى حائزا بغير سند .

٢٠٩ ـ ان عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضاء عقد الايجار الاصلى ولو كان قائما بحسب الشروط التى اشتمل عليها وانه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الاصلى على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الاخير ولا يهم فى هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم أن يكون عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالاخلاء لكى يسرى عليه حكم فسخ عقد الايجار الاصلى اذ هو لا يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير كما أن حيازته العرضية للاطيان المؤجرة لا تخوله حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعا لفسخ عقد المستأجر الاصلى اذ يصبح حائزا بلا سند . (نقض ٢٨ ـ ٢ ـ ١٩٥٢ طعن ٩٢ س ٢٠ ق) .

الفرع الثـانى : فسـخ الايجـار

الايجار المعقود لاعتبارات شخصية فى المستاجر . حق المؤجر فى طلب انهائه لوفاة المستاجر . جواز النزول عنه صراحة او ضمناً . م ٦٠٢ مدنى.

٢١٠ ــ حق المؤجر فى انهاء عقد الايجار المعقود لاعتبـارات شخصية فى المستأجر لوفاته عملا بالمادة ٦٠٢ من القانون المدنى ، حق مقرر لصلحته فيجوز له النزول عنه صراحة او ضمنيا . (نقض ١٠ ــ ١٢ ــ ١٩٨١ طعن ٣٤٧ س ٤٧ ق) .

العقود المستمرة كالايجار . القضاء بفسخهما بعـد البدء فى تنفيذها . ليس له اثر رجعى . اعتبارها مفسوخة من وقت الحكم النهائى بالفسخ لا قبله.

٢١١ ــ النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على انه « اذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحـالة التى كانا عليها قبل العقد .. » قطعى فى الدلالة على الاثر الرجعى للفسخ ، وعلى شموله العقـود كافة ، الا انه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدورى التنفيذ ــ كالايجـار ــ انه يستعصى بطبيعته على فكرة الاثر الرجعى ،لان الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره احد عناصر المحل الذى ينعقد عليه ، والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه ، فاذا فسخ عقد الايجار بعد البدء فى تنفيذه ، فان آثار العقد التى انتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الاجرة لا التعويض ، ولا يعد العقـد مفسوخا الا من وقت الحكم النهائى الصادر بالفسخ لا قبله ويعتبر الفسـخ هنا بمثابة الغاء للعقد فى حقيقة الواقع . (نقض ٧ ــ ٢ ــ ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق) .

فسخ عقد الايجار لتأجير المسـتاجر العين من باطنـه للغير . أثره . انقضاء جميع تصرفات المستاجر الاصلى الناشئة عن العقد . بيعه المحـل التجارى بالجدك لاخر لا آثر له .

٢١٢ ــ القضاء بفسخ عقد الايجار ليس له من اثر رجعى ، الا انه لما كان الثابت ان عقد الايجار كان وقت التصرف ببيع المقهى الى الطاعنة قابلا للفسخ وانتقل اليها محملا بهذا العيب ، وكان هذا التصرف ليس من شأنه أن

يسقط حق المؤجر فى طلب الفسخ لمخالفـة ارتكبها المستاجر الاصلى قبـل حصوله ، فانه يترتب عليه انقضاء جميع التصرفات الناشئة عنه . (نقض ٧ - ٢ - ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق) .

انهاء جهة الادارة المؤجرة عقد الايجار الخاضع لاحكام القانون المدنى بالارادة المنفردة . عدم اعتباره قـرارا اداريا . علة ذلك . حكـم المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية بحماية المستاجر منه . لا مخالفة فيه للقـانون فى مسالة اختصاص متعلق بولاية المحاكم . الطعن فيه بالنقض . غير جائز .

٢١٣ - اذ كان البين مما أورده الحكم المطعون فيه أنه قد كيف العلاقة بين طرفى هذه الدعوى بأنها علاقة ايجارية من علاقات القانون الخاص التى تخضـع لاحـكام عقد الايجار فى القانون الادنى بصفة عامة ، ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا اداريا ، وأشار الى انه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذى ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص ، طالما انه لم يثبت لدى المحكمـة من الاوراق التى قدمها اليها الطاعنان ان المسكن مثار النـزاع هو من الاموال العامة التى خصصت سواء بالفعل او بمقتضى قانون أو قـرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو ان العقد المتعلق بذلك السكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من اغراضـه . لما كان ذلك . وكان ما قرره الحكم المطعون فيه مستمدا من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانونا ، فان الحكم اذا اعتبر القرار الصادر بانهاء عقد الايجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثانى (رئيس مجلس المدينة) بالارادة المنفردة لهذا الاخير اجراء مخالفـا لاحكام القانون الذى يحمى المستاجر من انهاء العقد الذى يسـتأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر الا لاسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفـة المستاجر ، ومن ثم لا يعتبر قرارا اداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به وقفا او الغاء ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه فى مسالة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطـريق النقض غير جائز . (نقض ٨ - ٥ - ١٩٧٣ طعن ٤٠٨ س ٣٧ ق) .

قرار وزارة التموين زيادة اجرة طحن الغلال المحددة فى التعاقد او حدوث ظروف طارئة تجعل تنفيـذ العقد مرهقا للمدين لا يسوغ له اتخاذ قيام ذلك ذريعة لفسخ العقد بارادته .

٢١٤ — اذا كانت أجرة الطحن قد تحـددت فى التعاقد بمبلغ معـين لطحن الاردب من الغلال فان الطرفين يكونان ملتزمين بهذا الاتفاق ولا يسوغ للمؤجر أن يتخذ ذريعة لفسخ العقد بارادته ان وزارة التموين قررت زيادة الاجر او أن ظروفا طرات جعلت تنفيذ العقد مرهقا له . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٧٨ س ٢٣ ق) .

لا تثريب على الحكم اذا استخلص العدول عن علاقة تاجيرية من صحف دعاوى رفعت من الشركاء المؤجرين واستخلاص قبول الشريك المستأجر لهذا العدول من عبارة محامية فى احدى الدعاوى .

٢١٥ — اذا استأجر احـد الشركاء نصيب باقى شركائه فى الاطيـان المشتركة فانه لا تثريب على الحكم اذا استخلص عدول هـؤلاء الشركاء عن العلاقة التأجيرية من عريضة دعوى يطالبون فيها شريكهم المستاجر بايجار نصيبهم فى الاطيان فى سنة معينة وبريعها فى السنوات التالية ومن عريضـة دعوى أخرى يطلبون فيها قسمة هذا النصيب ، واستخلص قبول المستأجر لهذا العدول من عبارة محاميه فى احدى الدعويين بأنه وكيل عن شركائه على الشيوع طالما ان كلا الامرين لا مخالفـة فيه للقانون وينطـوى على تحصيل سائغ للواقع وفهم سليم لمدلوله . (نقض ١٧ — ١٠ — ١٩٥٧ طعـن ٦٩ س٢٣ ق) .

القضاء نهائيا بقيام علاقة تاجيرية لمدة معينة . جواز التقـرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة . انعدام حجية الحكم القاضى بتقرير قيام العلاقة الايجـارية .

٢١٦ — متى كان قد قضى نهائيا بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ، وللمحكمـة أن تستخلص هذا العدول من وقائع سـواء كانت سابقة او لاحقة للحكم القاضى بتقرير العـلاقة الايجارية ما دام انها مغايرة للوقائع التى تكونت منها هذه العلاقة ولاحقة لها ودون ما نظر الى تاريخ الفصل فى قيام العلاقة التأجيرية والحكم بتقريرها — ولا يحتج فى هذا الصدد بقوة الامر المقضى بتقرير العلاقة التاجيرية لمدة معينة . (نقض ١٧ — ١٠ — ١٩٧٥ طعن ٦٩ س ٢٣ ق) .

اعتبار العقد المبرم بين مصلحة الاملاك واحد الافراد مفسوخا بناء على طلب فرع من فروع الحكومة بلزوم العين لمنفعة عامة وفقا لنص العقد .

٢١٧ — متى كان الواقع هو أن مصلحة الاملاك اجرت الى الطاعن قطعة أرض فضاء مملوكة للحكومة ونص في البند الحادى عشر من عقد الايجار على انه اذا لزم كل أو بعض الارض المؤجرة لغرض منفعة عامة يعتبر هذا العقد ملغى من تلقاء نفسه بالنسبة للجزء المأخوذ لهذه المنفعة العامة وبدون اى حق فى تعويض ، فان الحكم المطعون فيه اذ أعمل هذا البند فى حالة استيلاء فرع من فروع الحكومة (وزارة الزراعة) على قطعة من هذه الارض لمنفعة عامة هى مكافحة الجراد لم يخطىء فى تطبيق قانون العقد اذ مصلحة الاملاك انما كانت تتعاقد لمصلحة جميع فروع الحكومة كلما لزم ايا منها كل أو بعض العين المؤجرة لمنفعة عامة ، كما أن هذا البند يطبق كلما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة الى صدور قرار بالاستيلاء كمقتضى الاتفاق .
(نقض ١٥ — ٥ — ١٩٥٢ طعن ١٥٨ س ٢٠ ق) .

ليس من شأن القوة القاهرة فسخ عقد الايجار اذا كان تنفيذه لم يصبح مستحيلا بل اوقف مؤقتا بحلول السلطة العامة محل المستاجر .

٢١٨ — لما كان الحكم اذ قرر أن القوة القاهرة لم تحل دون تنفيذ عقد الايجار بل ان تنفيذ هذا العقد كان مفروضا بحكم قرار وزير التموين الصادر فى ٨ يناير سنة ١٩٤٢ بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجوداتها وانما حالت هذه القوة القاهرة دون قيام الشركة بدفع الاجرة فى المواعيد المحددة للوفاء بها ، وأن مكتب البلاد المحتلة قد حل محل المستأجرة فيما كان لها من حقوق وفيما كان عليها من التزامات ، وذلك بمقتضى الامر العسكرى رقم ١٥٩ لسنة ١٩٤١ ، اذ قرر الحكم ذلك فانه قد أفاد ان عقد الايجار ظل بحكم الامر العسكر المشار اليه وبحكم قرار الاستيلاء مستمرا ونافذا بحلول السلطات العسكرية محل المستأجرة رغم ارادتها ، وانه لم يكن من اثر القوة القاهرة فسخ العقد ، وانما كان من شأنه وقف تنفيذه مؤقتا بالنسبة الى الشركة المطعون عليها حتى زالت تلك القوة التى كانت تعوق تنفيذه وسلمت السلطة العسكرية مصانع الشركة وأموالها اليها ومن ثم يكون فى غير محله القول بأن عقد الايجار قد انفسخ لاستحالة تنفيذه والتحدى بنصوص المواد

١١٩ ، ١٧٧ ، ١٩٧٨ ، ١٧٩ من القانون المدنى القديم . (نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٥٣ طعن ٢٥٨ س ٢٠ ق) .

الفرع الثالث : وفـــاة المســـتاجر

تاجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا . وفاة المستاجر . اثره . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى دون احكام التشريع الاســـتثنائى لايجار الاماكن ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع .

٢١٩ ــ المقرر فى قضاء محكمة النقض انه اذا خلا قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى احكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت واصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص. واذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى العقد المؤرخ . . . . . . الى ان العين اجرت لاستعمالها مكتبا وسكنا ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت وفاة المستاجرة فى ظل العمـــل به حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستاجر فيما يتعلق بعقـــود ايجار المساكن دون سـواها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغـــير هذا الغرض وانما يطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العـــامة الواردة فى القانون المدنى . (نقض ٢١ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٣٤٦ س٤٩ق).

وفاة مستاجر المسكن فى ظل احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اثره . انتقال الحق فى الايجار الى ورثته دون غيرهم بغض النظـــر عن اقامتهم فى العين . م ٦٠١ مدنى . لا محل لاعمال حكم المادة ٢١ من القـــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٢٢٠ ــ وفاة المستاجر الاصلى لشقة النزاع قبل صدور القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان الذى يحكم واقعة وجود الطاعن فى تلك العين يكـــون هو القانون السابق عليه والسارى وقتئذ وهو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مكملا باحكام القانون المدنى ولما كان هذا القانون قد خلا من ايراد نص مقابل لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى جعـــل لبعض اقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقـــا فى الاستمرار فى الانتفـــاع بالعين فى حدود معينة اوضحها ذلك النص فان القواعد العـــامة المنصوص عليهـــا فى القانون المدنى تكون هى التى تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة

الاولى من المادة ٦٠١ منه ان الايجار لا ينتهى بموت المستأجر مما مفاده أن حق الايجار يورث عن المستأجر فيحل ورثته محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد لما كان ذلك فانه يكون من حق المطعون عليه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق ايجارها بغض النظر عن اقامته فيها وذلك دون الطاعن وهو غير وارث والذىكانت اقامته بها على سبيل الاستضافة التى لا تكسبه حقا فى مواجهة ورثة المستأجر للعين ، ويكون تحدى الطاعن بانطباق حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حقه دون المطعون عليه بصفته فى غير محله . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق) .

وفاة مستاجر العيادة الطبية فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشان امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه . وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى .

٢٢١ — اذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى فى ظل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولما كانت المادة ٢١ منه خددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها فانه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الايجار محل النزاع وانما يسرى عليه حكم القواعد العامة . (نقض ٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ س ٤٨ ق) .

عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستاجر . انتهاؤها بوفاته منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه وحده . حق ورثة المستاجر والمؤجر فى انهاء العقد متى كانت المنفعة تعود عليهما معا .

٢٢٢ — مؤدى المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — ان المشرع جعل القاعدة العامة ان موت مورث احد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذا بان الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقد الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر او مهنته فانه اخذا بما دلت عليه المذكرة الايضاحية للمادة ٦٠١ من القانون

المدنى لا ينتهى بمجرد وفاة المستاجر وانما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب انهاء العقد اذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب انهائه اذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستاجر لمهنته او حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معا . لما كان ذلك وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الاخلاء لانتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم اذ قضى بانتهاء العقد والاخلاء من العين المؤجرة كعيادة طبية مخطئا فى تطبيق القانون ؛ (نقض ٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٥ س ٤٨ ق) .

عقد الايجار لا ينتهى كاصل بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر حتى انهائه متى ابرم بسبب حرفة المستأجر . لهم وللمؤجر هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى .

٢٢٣ — مفاد نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى ان الاصل هو ان الايجار لا ينتهى بموت المستأجر ، وان الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته ، وان كان يحق لهم طلب انهائه اذا كان لم يعقد الا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات اخرى متعلقة بشخصه، اذ قد يكون فى استمرار الايجار رغم عدم توفر القدرة لدى ورثته على استعمال الشىء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض اعنات لهم رأى المشرع اعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الانتهاء اذا كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر الى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الايجار . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن طعن ٧٤٤ س ٤٧ ق) .

طلب المؤجر انهاء العقد لوفاة المستأجر . عبء اثبات أن العقد حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستاجر . وقوعه على عاتق المؤجر . لا يكفى فى ذلك النص فى العقد على الغرض من الايجار .

٢٢٤ — يجب على المؤجر فى حالة طلبه انهاء الايجار لوفاة المستأجر ان يقيم الدليل على ان العقد انما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وان استمرار الورثة فى استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هى الدافع

له على التعاقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الغرض من الايجار وبين اعتبارات معينة فى شخص المستاجر باتخاذه من أولها دليلا على تحقيق الاخرى ، مع انتفاء التلازم بينهما قانونا ، كما أجاز للمؤجر انهاء الايجار استنادا الى المادة ٦٠٢ من القانون المدنى لمجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولة ورثته للعمل الذى كان يزاوله فى المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد اقامت الدليل على توافر مقومات معينة فى شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هى السبب الدافع لمورثها فى التعاقد معه ، لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه يكون قد اخطأ فى تأويل القانون وتطبيقه . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٧٤٤ س ٤٧ ق) .

عقد الايجار . لا ينتهى بوفاة احد طرفيه . ابرامه بسبب حرفة المستاجر لورثته دون المؤجر حق انهائه . انعقاده لاعتبارات شخصية فى المستاجر . لورثته وللمؤجر الحق فى انهائه .

٢٢٥ — مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع جعل القاعدة ان موت أحد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة ، اخذا بأن الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فاذا لم يعقد الايجار خلافا لهذا الاصل — الا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فانه يجوز انهاؤه . ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آنفة الذكر يوحى بأن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستاجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا ان الاخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ، وهى انهاء العقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للاضرار ، ذلك انه ان صح انه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية فى شخص المستأجر اثرها الدافع للمؤجر الى ابرام عقد الايجار معه ، فانه بوفاة المستاجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة فى طلب انهاء الايجار لما يترتب على استمراره فى شخص ورثة المستاجر من تفويت المصلحة التى استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستاجر بالذات ، الا ان الامر يختلف اذا كان الايجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر اعمال حرفته فى المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف اثر فى التعاقد ، اذ لا يضير المؤجر أن يستمر ورثة

المستأجر بعد وفاته فى مباشرة النشاط الذى ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له فى طلب انهاء العقد فى هذه الحالة ، غاية الامر أنه اذا شق على الورثة الاستمرار فى استعمال المكان فى هذا الغرض ، كان لهم — تقديرا من المشرع لظروفهم — التخلص من اعباء هذه الاجارة بطلب انهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ آنفة الذكر من انه « ... اذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انهاء العقد ... الخ » وذلك هو ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لمشروع القانون المدنى بقولها « ... اذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما اذا اجرت العين لتكون مكتبا لمحام او عيادة لطبيب ، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ان يطلبوا انهاء العقد ... » مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء اذا كان الايجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . (نقض ١٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٦ س ٤٥ ق) .

وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته . لورثته حق البقاء فى العين . عدم اشتراط احتراف أيهم لذات حرفة مورثهم . علة ذلك .

٢٢٦ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز اهدار العلة وهى الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للاخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لاجلة من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها . وأنه متى كان النص عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باستهداء الحكمة منه ، اذ فى ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التاويل لما كان ذلك ، وكانت عبارة نص المادة ٦٠٦ من القانون المدنى عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الاستمرار فى الانتفاع بالمكان المؤجر ، وكانت المادة ٦٠٢ لم تخص فئة معينة منهم بالحق فى الانتفاع دون فئة أخرى ، فان قصر تطبيقه على الحالات التى يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثة ، يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء فى العين المؤجرة لمورثهم ان رغبوا فى ذلك دون

اشتراط احتراف ابهم لذات حرفة المورث . (نقض ١٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٦ س ٤٥ ق) .

الامتداد القانونى لعقد الايجار عند وفاة المستاجر . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قاصر على ايجار المساكن دون سواها . ايجار المكان مكتبا فى ظل القانون المدنى السابق . عدم انتهاء العقد بوفاة المستاجر . انتقال الحق فى الاجارة الى ورثته .

٢٢٧ — اذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه انه اشير فى عقد الايجار المبرم بين مورث الطاعنة الثانية والمالك السابق على ان الغرض من التاجير هو استغلال العين مكتبا للمحاماه ، وجرى الوضع فعلا على هذا النحو حتى تاريخ وفاة المستاجر الاصلى ، وكانت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت الوفاة فى ظل العمل بها — حددت المستفدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستاجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها ، فانه لا يجوز تطبيق حكمها على حالة ايجار اى مكان ليس مسكنا وانما يسرى عليها حكم القواعد العامة . واذ تقضى المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله — المقابلة للمادة ٦٠١/١ من القانون القائم — بان موت المستاجر ليس من شانه ان ينهى عقد الايجار ، وكان الغرض من الاجارة محل التداعى هو استغلال المكان مكتبا للمحاماه ، فان وفاة مورث الطاعنة الثانية ولو بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وامتداده بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق فى الاجارة الى ورثته من بعده والاستفادة مما يخوله لهم عقد الايجار طبقا للقواعد العامة ، ويكون الحكم وقد اقيم منطوقه على سند من ان وفاة المستاجر الاصلى تنهى عقد ايجاره بمجرد وقوعها ولا تجعل للطاعنة الثانية بصفتها وريثة له حقا فى الانتفاع بالعين المؤجرة منطويا على خطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٦٣ س ٤٧ ق) .

عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستاجر اولاعتبارات متعلقة بشخصه . لا ينتهى بوفاة المستاجر . طلب الانهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . مثال بشأن عقد ايجار عيادة .

٢٢٨ — النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على انه « لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ... » وفى المادة ٦٠٢ منه على انه « اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته او للمؤجر ان يطلب انهاء العقد » يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت احد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذا بأن الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فاذا لم يعقد الايجار خلافا للاصل الا بسبب حرفة المستأجر ، او اذا كان الايجار لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فان الايجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب ان يطلب انهاؤه . ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الاشارة يفيد أن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه . الا انه استهداء بالحكمة التى أملته فان طلب الاخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر ، لان مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم ، بخلاف الحالة التى يراعى فى ابرام الايجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فانه يجوز طلب الاخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء ، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الايضاحية من انه « ... اذا كان الايجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر كما اذا اجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر (كما فى الزراعة) أن يطلب انهاء العقد ... » وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه ، فاستحدث اضافة فقرة تنص على انه « ... فاذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر . أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال .. » مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء طالما كان الايجار معقودا بسبب حرفة مورثهم . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٧٦٢ س٤٣ق) .

دعوى المؤجر بانهاء عقد الايجار لوفاة المستاجر وباخلاء الطاعنين المغتصبين ادعاء الطاعنين اقامتهما مع المستاجر قبل وفاته موضوع قابل للتجزئة .

٢٢٩ — اذ كان الواقع فى الدعوى أن موضوع الخصومة يدور حول انقضاء عقد الايجار اثر وفاة المستأجر الاصلى ، كما يدور حول نفى حق كل الطاعنين فى البقاء بشقة النزاع قولا بأنهما شغلاها بغير سند ، وكان الثابت أن الطاعنة الاولى هى التى انفردت بابداء دفاعها فى مرحلتى التقاضى من أنها كانت تساكن المستأجر ، وان الطاعن الثانى لم يبد اية طلبات او ينضم الى الطاعنة الاولى فى الاستئناف المرفوع منها فى حكم محكمة أول درجة دونه ، فان الموضوع على هذا النحو يكون قابلا للتجزئة طالما ان الفصل فى النزاع يحتمل القضاء على احدهما دون الاخر . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٣ ق) .

وفاة المستاجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد . اثره . انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين . م ٦٠١ مدنى .

٢٣٠ — وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار — ليس من شأنها وفق القاعدة العامة المقررة فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى — ان تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة وينتقل الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر باداء الاجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٣ ق) .

وفاة المستاجر خلال فترة الامتداد القانونى للعقد فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اثره . قصر الانتفاع بالاجارة على المقيمين مع الاستاجر . اقامة مستقرة معتادة ولو كانوا من غير الورثة . لمحكمة الموضوع تقدير كون الاقامة مستقرة من عدمه .

٢٣١ — الاحكام العامة الواردة فى القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد ايجار الاماكن بحكم القانون ، اعتبارا بأن حق المستأجر فى هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائى المنظم له لا من بنود العقد او أحكام القانون العام ، بحيث تزول الاسباب الداعية لهذا الامتداد القانونى متى توفى المستأجر وانتهى شغله للعين التى استأجرها ، لما كان ذلك فانه وان لم يرد فى القانون رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ المطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى ، فان الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى الى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على الاشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو كانوا من غير الورثة لما كان ما تقدم وكان يقصد بالاقامة فى هذا المعنى الاقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحة ومغداة بحيث لا يعول على ماوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الاقامة العرضية والعابرة الموقوتة مهما استطالت ، وايا كان مبعثها ودواعيها وكان الفصل فى كون الاقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى اقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد اعتمد فى قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم ، وان اقامتها بها كانت على سبيل الاستضافة وفى فترة مرض والديها التى انتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم احقيتها فى التمسك بالامتداد القانونى بعد وفاة مورثها وكان لهذا الاستخلاص مأخذه من الاوراق، فانه يكون قد التزم صحيح القانون فى مواجهته لدفاع الطاعنة . (نأض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٣ ق) .

عقد الايجار المبرم — لغرض الاستغلال التجارى — فى ظل القانون المدنى الملغى . عدم انتهائه بموت المستاجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .

٢٣٢ — اذ كان الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى ، الذى حاز قوة الامر المقضى وتمسكت به الطاعنة أمام محكمة الموضوع ، أن عقد الايجار المبرم بتاريخ ١٥ — ٣ — ١٩٤٠ ، كان الغرض منه الاستغلال التجارى وأنه يخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخيرة قد جاء خلوا من تنظيم اثر وفاة المستاجر الذى امتد عقده امتدادا

قانونيا فقد تعين الرجوع الى حكم القانون المـــدنى فى هذا الخصوص ، واذ نصت المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله على أنه « لا ينفسخ الايجار بموت المؤجر ولا بموت المســـتأجر .. وكان الغرض من عقد الايجار محل المنازعة ـــ وفقا لما سلف البيان ـــ هو الاستغلال التجارى فان موت المستأجر (مورث الطاعنة) بعد امتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه وينتقل الحق فى الاجارة الى ورثة المستأجر من بعده . (نقض ٨ ـــ ١٢ ـــ ١٩٧٤ طعن ٤٠٦ س ٣٨ ق) .

انفساخ الايجـــار :

هلاك العين المؤجرة هلاكا كليـــا . اثره . انفساخ عقد الايجـــار من تلقاء نفسه ايا كان السبب فى هذا الهلاك . م ١/٥٦٩ مدنى .

٢٣٣ ـــ طبقا للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى ينقضى عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليـــا ، اذ يترتب على هذا الهلاك انفســاخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحـــل ، أيا كان السبب فى هذا الهلاك ، اى سواء كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر او خطأ المستأجر او خطأ الغير ، ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحـــالات على اعادة العين الى أصلها ولا يلزم اذا أقام بنـــاء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد ايجار جـــديد مع المستأجر ، وانما يكـــون المؤجر ملزما بتعويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر . (نقض ٢١ ـــ ١٢ ـــ ١٩٨١ طعن ٢٨ س ٤٥ ق) .

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة . يعد هلاكا كليا يترتب عليـــه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون . عدم جواز مطالبة المؤجر بالتعويض فى هذه الحالة . م٥٦٩ مدنى .

٢٣٤ ـــ نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليها انفســاخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الاولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى واذ كان الثابت فى الدعوى أنه صدر قرار وزارى بنزع ملكية العمارة التى كان يستأجر المطعون عليه الاول شقة فيها فانها تعد فى حكم الهالكة هلاكا كليا وينفسخ العقد من تلقاء نفســه ، ويـــكون

الحكم المطعون فيه قد اخطأ فى تطبيق القانون اذ اعتبر ان الطاعنة (المؤجرة) قد اخطأت باخلاء المطعون عليه الاول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الاساس . (نقض ١٢ — ١١ — ١٩٧٤ طعن ١٦٣ س ٣٩ ق) .

انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة . استحالة تنفيذه لانعدام المحل لسبب اجنبى .

٢٣٥ — يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب اجنبى . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٦٧ طعن ٥١ س ٣٤ ق) .

الفرع الرابع : بيع العين المؤجرة

انصراف اثار العقد الى الخلف الخاص :

الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية . انصراف اثره الى الخلف الخاص . شرطه . حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاشتراط عليه بها وقت انتقال الشىء اليه . التزام المؤجر بتركيب مصعد . انتقاله الى مشترى العقار ولو لم يكن وارد فى عقود الايجار .

٢٣٦ — مفاد المادتين ١٤٦ و ٦٠٤ من القانون المدنى مرتبطتين انه اذا كان الايجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذى نقل الملكية الى الخلف او لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية اليه فان اثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى كافة التزاماته نحوه ، وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط على الخلف بها وقت انتقال الشىء اليه ، اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من التقنين المدنى عند تطبيقها تطبيقا تشريعا على حالة انصراف اثر الايجار الى من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره . ويقصد بنفاذ الايجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الايجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا فى العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق

وتلك الالتزامات عقد الايجار ذاته او تعديلات لاحقة شريطة الا تكون خارجة عن الرابطة العقدية او مستقلة عنها ، ففى هذه الحالة الاخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف الا طبقا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٤٦ مدنى . يؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدى للقانون المدنى كان يتضمن نصـــا صريحا بانه اذا كان الايجار نافذا فى حق من انتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فانه يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الايجار من حقـــوق والتزامات . ولئن حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فان هذه القواعد تشير الى هذا الحكم الذى تضمنه النص المحذوف . لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة لا تجادل فى انصراف اثر عقود ايجار المطعون عليهم اليهـــا باعتبارها خلفا خاصا ، ولا تعيب على الحكم المطعون فيه ما انتهى اليه من التزام المالك السابق بتركيب مصعد للعمـــارة ولا فى أن هذا الالتزام نشأ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة اليهـــا ، وكان لالتزام بتركيب المصعد يتصل اتصالا وثيقا بالعلاقة الايجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتبا عليها ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون اذ اغفل التحـــدث عن ركن العلم فى هذا الصدد . (نقض ٩ ــ ٦ ــ ١٩٧٦ طعن ٤٦٨ س ٤٣ ق) .

انصراف أثر الايجـــار الى الخلف الخـــاص للمؤجر بحكم للقـــانون . مشترى العقار المؤجر لا يكون خلفا خاصـــا للبـــائع الا اذا انتقلت الملكيـــة بالتسجيل . حق المشترى فى ثمار المبيع ونمائه بمجرد البيع . حق شخصى فى ذمة البائع . علاقة البـــائع بالمشترى علاقة شخصية مستقلة عن علاقتـــه بالمستأجر .

٢٣٧ ــ مؤدى ما تنص عليـــه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدنى ان أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميـــع التزاماته نحوه ، غير ان انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكيـــة العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقا للقـــاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى الا انه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهـــذه القاعدة ــ فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بهـــا ــ لا يكون المتصرف اليه خلفـــا خاصا فى هذا الخصـــوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعـــلا . وعلى ذلك فانه يتعين على

مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البضائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبه ، اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائنا عاديا للبائع — مؤجر العقار . وحق المشترى فى تسليم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته انما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع اليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقة الاخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليهما قيام اية علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين ان يطالب الآخر بشىء بالطريق المباشر . (نقض ٣٠ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٦٧ س ٣١ ق) .

تنازل البائع للمشترى عن الاجرة المتاخرة :

اسباب الحكم . حيازتها الحجية متى كانت مرتبطة بالمنطوق ولازمة لحمل نتيجته . ماعدا ذلك لا يحوز حجية . مثال فى ايجار .

٢٣٨ — المقرر ايضا فى قضاء محكمة النقض ان حجية الشىء المحكوم فيه لا تثبت الا لما قضى به الحكم فى منطوقه والاسباب المرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التى انتهى اليها وتكون مع منطوقه وحدة لا تقبل التجزئة . لما كان ذلك وكان القضاء برفض دعوى المالك السابق قد اقيم على ما جاء بالبند التاسع من عقد البيع الابتدائى من ان البائع تنازل للمشترى — الطاعن الحالى — عن الايجارات المتأخرة لدى السكان وان فروق الاجرة التى استحقت فى ذمة المستأجرين نتيجة تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج عن كونها جزءا من الاجرة متأخرا فى ذمتهم يشمله حتما البند التاسع من عقد البيع الابتدائى ، فان هذا الذى قرره الحكمان — برفض الدعويين لأن الطاعن وحده صاحب الحق . فى اقتضاء فروق الاجرة — لا يعتبر فصلا فى مدى التزام المستأجرين بتطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بصورة ترتب فى ذمتهم فروقا بالاجرة ، فحجية الحكمين مقصورة على الفصل فى النزاع بين المالك السابق والطاعن ، من منهما — طبقا لشريعة العقد بينهما — له حق المطالبة بهذه الفروق التى لم يبحث الحكمان مدى استحقاقها فى ذمة المستأجرين . ولما كان الحكم الصادر فى الدعوى ٢٥٤ سنة ١٩٦٩ مدنى السيدة زينب التى رفعها الطاعن ضد المستأجر السابق للشقة التى تشغلها المطعون ضدها الثالثة وان قضى للطاعن بمبلغ ستة واربعين جنيها استنادا الى مديونية المستأجر

السابق ثابتة من الاقرار المؤرخ ١٥ — ٣ — ١٩٦٩ الموقع عليه منه دون أن يتناضل الطرفان فى قانونية الاجرة المستحقة لهذه الشقة ولم تحسمها المحكمة ، فلا حجية لهذا الحكم بشأن تحديد الاجرة القانونية فى الدعوى التى تقيمهـــا المستأجرة الحالية لهذه الشقة ضد الطاعن ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى برفضه الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فان النعى عليه فى هذا السبب بمخالفة القانون والخطــأ فى تطبيقه يكون على غير أســـاس . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ ق) .

عقد البيع . انتقال منفعة المبيع الى المشترى كاثر من آثاره . وقوعه من تاريخ ابرام العقد مسجلا أو غير مسجل .

٢٣٩ — مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيـــع الى المشترى من تاريخ ابرام عقد البيـــع ، يستوى فى ذلك أن يكون مسجلا أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشترى فى ادارة المبيع . (نقض ١٩ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٢٧١ س ٤٧ ق) .

حوالة عقــود الايجــار :

حوالة البائع عقود ايجار العقــار المبيـــع للمشترى ونفاذها فى حق المستاجرين باعلانهم بها . اثره للمشترى حق اقامة دعوى الاخلاء بالتـــاجير من الباطن .

٢٤٠ — المقرر أنه اذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقد ايجارها الى المشترى كان ذلك كافيا لتخـــويل الاخير حق رفع دعوى الاخلاء باسمه على المستأجر بسبب التأجير من البـــاطن ، ذلك أنه اذا كانت الحوالة نافذة فى حق المدين لاعلانه بها فانه للمحال له ان يقاضيه فى شأن الحقـــوق المحال بها دون حاجة الى اختصام المحيل لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده . لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى أن ممثـــل المالك البائع لعين النزاع قد حول الى مشتريها — المطعون عليـــه الاول — عقد تأجيرها الى مورث المطعون عليهم من الثانية الى الاخير ، وكان قد تم اعلان المستأجر الاصلى بهذه الحوالة بمقتضى اعلانه بصحيفة الدعوى الماثلة

مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقا لنص المادة ٣١٥ من القانون المدنى ، وقبل المستأجر من باطنه — للطاعن — بحكم تلقيه الحق فى الايجار منه ، وينتقل بذلك الى المطعون عليه الاول الحق به شاملا حقه فى اقامة دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن ، فان الدعوى تكون بذلك قد اقيمت من ذى صفة .
(نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س ٤٥ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل المستاجر . شرطه . حوالة عقد الايجار اليه من البائع مع قبول المستاجر للحوالة او اعلانه بها .

٢٤١ — يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل ان يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار ومنها الاجرة اذا ماقام البائع بتحويل العقد اليه وقبل المستاجر هذه الحوالة أو أعلن بها ، لأنها بهذا القبول أو الاعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ومن ثم فانه يحق للمشترى — تبعا لذلك — أن يقاضى المستأجر — المحال عليه — فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى اختصام المؤجر — المحيل — لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ . (نقض ٨ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل الى المستاجر للوفاء بالاجرة المتاخرة قبل نفاذ حوالة عقد الايجار فى حقه . اثره . عدم قبول دعوى المشترى باخلائه من العين . لا يغير من ذلك تسجيله عقد الشراء بعد رفع الدعوى او اعلان المستأجر بالحوالة فى صحيفة دعوى الاخلاء .

٢٤٥ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه تعاقد مع مؤجرة عين النزاع على تبادل العقار الكائنة بين العين بعقار آخر بموجب عقد لم يسجل الا فى تاريخ لاحق لرفع الدعوى وأنها حولت عقد الايجار المبرم بينها وبين الطاعن عن هذه العين الى المطعون عليه الذى بادر الى ارسال كتابين موصى عليهما مصحوبين بعلمى وصول الى الطاعن يكلفه فيهما بالوفاء بالاجرة المستحقة وذلك قبل ان يحصل على موافقته على الحوالة أو يعلنه بها حتى تكون نافذة فى حقه ، وهو ما دعا الحكم الى اعتبار اعلانه

بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة اعلانا له بها ، واذ كان مؤدى هذا أن الحوالة الصادرة الى المطعون عليه لم تنفذ فى حق الطاعن الا من تاريخ اعلانه بصحيفة الدعوى ، بما مفاده أن تكليفا بالوفاء لم يوجه الى الطاعن من صاحب الحق فى استئداء الاجرة المستحقة قبل رفع الدعوى وبذلك ينتفى شرط من شروط قبولها ، واذ استجاب الحكم المطعون فيه رغم ذلك الى طلب الاخلاء فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٨ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

حوالة الحق . ماهيتها . وجوب مراعاة القواعد العامة فى الاثبات . مثال فى ايجار .

٢٤٣ — حوالة الحق هى اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الاول الذى فى ذمة المحال عليه الى الثانى ، ويتعين مراعاة القواعد العامة فى اثبات الحوالة لما كان ذلك وكان المطعون عليه الاول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الايجار من البائعة اليه ، وكان البين من الانذار الموجه منه الى الطاعنين المستأجرين — انه اقتصر على الاشارة الى حلوله محل المؤجر والبائعة فى عقد الايجار بوصفه خلفا خاصا ، فان ذلك لا يكفى لاثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر على تخويله حقها فى قبض الاجرة من الطاعنين . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس الا دائنا عاديا للبائع . لاحق له فى مطالبة مستاجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما . نشوؤها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل .

٢٤٤ — مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى ، الا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيما لا يكون المتصرف اليه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة —

خلفا خاصا فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك فانه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستاجر من البائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبه ، اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وعلاقة المشترى بالبائع وعلاقة الاخير بالمستاجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليها قيام اية علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل عقده والمستاجر لهذا العقار ومن ثم فليس لاحد هذين ان يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

علم المستاجر بحلول مشترى العقار محل البائع فى عقد الايجار . العلم المعول عليه هو بان مشترى العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية .

٢٤٥ — علم المستاجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الايجار والتزامه دفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بان هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالا اليه بعقد الايجار رغم خلو الاوراق مما يفيد ذلك ورغم ان علم الطاعنين — المستاجرين — بشراء المطعون عليه الاول للعقار واختصامهم اياه فى دعوى التخفيض لا يخول له الحق فى اقتضاء الاجرة منهم طالما لم يسجل عقدشرائه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

انتقال منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام العقد سجل العقد ام لم يسجل ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف . م ٤٥٨/٢ مدنى .

٢٤٦ — مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام البيع ؛ فيمتلك المشترى الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء ، ما دام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار ان يكون البيع مسجلا او غير مسجل ، لان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشترى ، ولو لم يسجل العقد . (نقض ٢ — ١ — ١٩٧٣ طعن ١٣٩ س ٣٥ ق) .

اجرة العقار المبيع . حق للمشترى ولو لم يسجل العقد .

توقيع مصلحة الضرائب حجزا تحت يد مستاجرى العقار المبيع بعد تاريخ استحقاق المشترى للاجرة وفاء لضريبة الارباح التجارية المستحقة على البائع . غير صحيح الا فى حدود المبلغ الباقى من الثمن فى ذمة المشترى.

٢٤٧ — متى كان الثابت فى الدعوى انه اتفق فى عقد البيع على أن يضع المشتريان اليد على العقار المبيع ويستغلاه بقبض الاجرة المستحقة فى ذمة المستأجرين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعن مصلحة الضرائب على هذا العقد بشىء ، فان أجرة هذا العقار تكون من حق المشترين ابتداء من التاريخ الاخير دون نظر الى تسجيل العقد ، وبالتالى فلا يصح الحجز الذى وقعته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على أرباح تجارية مستحقة على البائع الا فى حدود المبلغ الباقى من الثمن فى ذمة المشتريين . (نقض ٣ — ١ — ١٩٧٣ طعن ١٣٩ س ٣٥ ق) .

نفاذ الحوالة فى حق المستاجر والزامه بدفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر منوط بعلمه بان هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه .

٢٤٨ — علم المستأجر المعول عليه فى نفاذ حوالة عقد الايجار والتزامه بدفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر (لمحال اليه) ، هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية . فاذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فان ذمته لا تبرأ من الاجرة الا بالوفاء بها الى المشترى . (نقض ٣٠ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٦٧ س ٣١ ق) .

اقامة الحكم قضاءه بمبلغ الاجرة لمن احيل اليه عقد الايجار على ما استظهره من علم المستاجر فى تاريخ سابق على تاريخ الوفاء المدعى حصوله وعدم دفعه شيئا من الاجرة قبل العلم بالحوالة . لا يجدى تعييب الحكم فيما قرره من ان قبول المدين للحوالة يسقط حقه فى كل دفع كان له قبل الدائن .

٢٤٩ — اذا رفع من حول اليه عقد الايجار دعوى على المستأجر بطلب الاجرة وتثبيت الحجز التحفظى فدفع المستأجر الدعوى بأنه أوفى الاجرة الى المحيل بمقتضى محضر صلح بينهما واقام الحكم قضاءه بطلبات المحال اليه على دعامات ثلاث :

الاولى — أن المستاجر كان قد قبل وفقا لنصوص عقد الايجار تحويل العقد وقيمة الاجرة الى الغير . والثانية — أن المستاجر لم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظى بحصول الحوالة أن يدفع الدين الى المحيل أو يتصالح معه بعد ذلك التاريخ والثالثة — أنه لم يثبت لمحكمة الموضوع أنه كان قبل علمه بالحوالة قد وفى قيمة الاجرة كلها أو بعضها الى المحيل — وكان تقرير الطعن قد خلا من تعييب الحكم فيما استظهره من علم المستاجر بالحوالة فى تاريخ سابق على تاريخ محضر الصلح ومن عدم قيامة بدفع شىء من الاجرة قبل علمه بالحوالة فانه يكون غير منتج ما يتمسك به المستأجر من خطأ الحكم فيما قرره من ان تبنوله للحوالة يسقط حقه فى كل دفع كان له قبل الدائن . (نقض ٢٤ — ١٠ — ١٩٥٧ طعن ٢٩٥ س ٢٣ق).

الاكتفاء بالعلم فى ظل القانون المدنى القديم :

التزام المستاجر فى حالة بيع العين المؤجرة بدفع الاجرة للمشترى من تاريخ علمه بالبيع .

٢٥٠ — بيع العين المؤجرة ، وان كان لا يفسخ عقد الاجـارة الثابت تاريخه رسميا قبل البيع الا انه ينقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المتولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع الى ذمة المشترى بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق والالتزامات جميعا . ومن ثم فمتى علم المستأجر بانتقال ملكية العين الى مشتر جديد فان ذمته لا تبرأ من أجرتها الا بالوفاء بها الى هذا المشترى . ويستوى ان يكون مستاجر العين قد استاجرها من مالكها الذى باعها أو استأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق اغتلالها بمقتضى عقد قسمة مهاياة . ذلك ان هذا العقد لا يولد الا حقوقا شخصية ، ومن ثم لا يسرى بغير نص فى حق المشترى الذى سجل عقده . ويترتب على ذلك ان ذمة المستاجر من المتقاسم مهاياة لا تبرأ من دين الاجرة الا بالوفاء به الى المشترى واذن فالحكم القاضى بالزام الشفيع ، الذى كان مستاجرا للعين التى حكم له باخذها بالشفعة بعقد ثابت التاريخ ، بريع العين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذا لحكم الشفعة هو حكم صائب . (نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٤٩ طعن ٢٣ س ١٨ ق) .

علم المستاجر بالمشترى الجديد يمكن اثباته بكافة الطرق دون حاجة لتنبيه رسمى .

٢٥١ - علم المستاجر بانتقال ملكية العقار المؤجر الى مشتر جديد واقعة يمكن اثباتها بكل طرق الاثبات للاستدلال بها على سوء نية المستاجر فى وفائه بالاجرة للبائع بعد العلم بالبيع ، ولا محل لقصر هذا الاثبات على تنبيه رسمي يوجهه المشترى للمستاجر . فاذا تمسك المستاجر فى وجه المشترى بايصال عن دفع جزء من الاجرة الى المؤجر ، وطعن فيه المشترى بانه ايصال صورى التاريخ مبنى على التواطؤ لم يصدر الا بعد علم المستاجر بحصول البيع من خطاب مسجل ارسله اليه المشترى ، وقدم هذا الطاعن القرائن المؤيدة لصحة طعنه ، ولم تاخذ محكمة الموضوع بهذا الدفاع بل قالت « ان المدعى عليه ينكر ذلك الخطاب المسجل السابق الذكر وانه مع التسليم بارساله ، فهو لا يقوم مقام التنبيه الرسمي ولا يترتب عليه اثر قانونى طبقا للمادة الاولى من قانون المرافعات ، وبناء على ذلك يكون الدفع الحاصل من المستاجر الى البائع حاصلا بحسن نية .. الخ » فان قول المحكمة هذا وعدم بحثها الدلائل والقرائن التى قدمها المشترى لاثبات علم المستاجر بالبيع قبل الدفع المدعى حصوله وعدم صحة تاريخ الايصال يجعل حكمها قاصر الاسباب باطلا قانونا . (نقض ٢٢ - ١١ - ١٩٣٤ طعن ٩٢ س ٣ ق) .

حصول خلافة مشترى العين المؤجرة للمؤجر بقوة القانون دون علم المستاجر ودون اتباع طريق الحوالة المدنية او الوفاء مع الحلول .

٢٥٢ - خلافة المشترى للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الاجارة تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام عقد البيع ، غير متوقفة على علم المستاجر ، فلا يجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له . (نقض ٢٢ - ١١ - ١٩٣٤ طعن ٩٢ س ٣ ق) .

مدى تمثيل البائع للمشترى :

الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره .

٩٥٣ - الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على اساس أن المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده اذ انه خلف خاص له . (نقض ٢٠ - ٦ - ١٩٧٩ طعن ٧٣٩ س ٤٢ ق) .

القضاء نهائيا بتخفيض اجرة العين المؤجرة . الحكم من بعد بالـزام المستـأجر بان يؤدى لمشترى العقـار خلف المؤجر الاجـرة المستحقة دون تخفيضها . قضاء مخالف لحجية الحكم السابق . جواز الطعن فيه بطـريق النقض ولو كان صادرا من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية .

٢٥٤ ـ اذ كان البين من الصورة الرسمية للحكم الصادر فى الدعوى .. .. ـ المرفوعة من الطاعنين ضد المؤجر الاصلى بائع العقار المطعـون ضده ـ أن الطرفين قد تناضلا حـول الاجرة الاصلية للمحـلات وما يجب انقاصه منها وقد حسمها الحكم فى أسبابه المرتبطة بمنطوقه ارتباطا وثيقـا وقضى انها مبلغ ٣٧ جنيها و ٩٠٠ مليما بعد استبعاد مبلغ ٧١٠ قرشا مقابل النقص فى الانتفاع وقد تأيد هذا القضاء فى الاستئناف وكان الحكـم المطعون فيه ـ والذى صدر بعد ذلك التـاريخ ـ قد قام على أساس أن الاجـرة الاصلية هى ٤٥ جنيها شهريا على خلاف الحكم السابق الحائز لقـوة الامر المقضى والذى يعتبر حجة على الطرفين فان الطعن فيه بالنقض يكون جائزا . (نقض ٢٠ ـ ٦ ـ ١٩٧٩ طعن ٧٣٩ س ٤٢ ق) .

خلافة المالك الجديد للمالك السابق فى ايجار . نطاقها .

٢٥٥ ـ النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى احكام عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية . يدل على ان خلافة المالك الجـديد للمالك القديم فى الايجار انما تستمد من خلافته له فى الملكية باعتبار أن التزام الخلف بتمكين المستأجر من السلف من الاستمرار فى الانتفاع بالعقار المؤجر اليه من هذا الاخير مترتب على انتقال الحـق فى استغلال ذلك العقـار من السلف الى الخلف كاثر من آثار انتقال الملكية ، وفى ذلك ما يوجب تعرفا على نطاق الخلافة فى الايجار والوقوف على نطاق الخلافة فى الملكية وذلك بتحديد العقار الذى انصب عليه التصرف الناقل للملكية اذ فى حدوده وحده يتحـدد الخلافة فى الايجار لما كان ذلك ، وكان الثابت بمدونا الحكم الابتـدائى الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه فى بيان الوقائع والمستندات والدفاع ـ أنه أورد بعقد البيع الابتدائى أن الدور الثانى العلوى من العقار المبيـع لم يستكمل بناؤه وقائم على اعمدة وحوائط مبانى بدون سقف أو تشطيب ، وكان الحكم

المطعون فيه قد استخلص من ذلك أن البيع لم يشمل الشقة مثار النزاع اذ انعقد قبل قيامها وأن المشترين هما اللذان قاما بانشائها من ما لهما الخاص بعد الشراء وكان ما استخلصه الحكم سائغا وله اصله الثابت فى الاوراق ولا مخالفة فيه للقانون ، فان النعى عليه بهذا الشق يكون فى غير محله . (نقض ١٧ ــ ٣ ــ ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق) .

عقد الايجار الصادر من البائع قبل البيع عن شقة لم يتم استكمال بنائها . غير نافذ قبل مشترى العقار .

٢٥٦ ــ عقد الايجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى فى حق المشترى الا بالنسبة لما كان قائما من المبانى فعلا وقت البيع ، ومن ثم فان عقد الايجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لم تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها ، لا ينفذ فى حق المشترية . (نقض ١٧ ــ ٣ ــ ١٩٧٩ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق) .

التزام مشترى العين بان يخصم المستاجر الذى استمر عقده رغم البيع ما عجله للمالك السابق من الاجرة عن السنين الاقبلة .

٢٥٧ ــ استمرار عقد الاجارة الثابت تاريخه رسميا بين المشترى والمستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستأجر الى المشترى منه فيقوم هذا المشترى مقام المؤجر فى حقوق الاجارة وواجباتها . واذن يجب على المشترى أن يخصم للمستأجر ما يكون قد دفعه للمؤجر من الاجرة بقصد خصمه له من اجرة السنين المستقبلة . (نقض ٢٢ ــ ١١ ــ ٢٤ طعن ٩٢ س ٣ ق) .

اتحــاد الذمـة :

اتحاد الذمة يقتضى وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الاخر فيه ، اجتماع صفتى المستاجر والمشترى للعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الايجار الا اذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشترى محل المؤجر فى هذا العقد بالذات . شراء المستاجر من الباطن العين المؤجرة من المالك . حلوله محل المالك فى الاجارة الصادرة منه الى المستاجر الاصلى ، دون حلوله محل المستاجر الاصلى فى الاجارة الصادرة من الاخير اليه .

٢٥٨ ــ اتحاد الذمة يقتضى وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الاخر فيه ، فيترتب على اجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص انقضاء الدين . ومن ثم فان اجتماع صفتى المستأجر والمشترى للعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الايجار فينقضى بها الا اذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشترى محل المؤجر فى هذا العقد بالذات ، لانه بذلك تجتمع فى المشترى بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر . اما اذا كان شراء المطعون عليه (المستأجر من الباطن) واخوته من المالكة الاصلية العين المؤجرة منها للطاعن (المستأجر الاصلى) قد ترتب عليه حلولهم محل المالكة الاصلية فى الاجارة الصادرة منها الى الطاعن دون حلولهم محل الطاعن فى الاجارة الصادرة منه الى المطعون عليه ، فان هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة اتحاد ذمة تنتهى بها الاجارة الصادرة من الطاعن للمطعون عليه لانه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتى المستأجر والمؤجر فى هذه الاجارة بذاتها فى شخص المشترى . ومن أجل ذلك تبقى هذه الاجارة قائمة ولو كانت ملكية العين المؤجرة جميعها قد انتقلت الى المستأجر من الباطن ، وليس ثمة ما يمنع قانونا من أن يكون المستأجر هو المالك . واذا كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر عقد الايجار من الباطن قد انفسخ بالنسبة الى ثلث العين المؤجرة استنادا الى قيام حالة اتحاد الذمة بشراء المطعون عليه ثلث العين المؤجرة فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٧ ــ ٦ ــ ١٩٦٣ الطعنان رقما ٢٢٧ و ٢٢٨ س ٢٨ ق) .

رفض طلب اخلاء المستاجر المتاخر فى دفع الاجرة لانتهاء رابطة التاجير بشرائه العين هو تطبيق للقانون العام وليس للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٢٥٩ ــ متى كان الواقع هو ان الطاعنة اقامت دعواها بطلب اخلاء المطعون عليه الاول من العين المؤجرة لعدم وفائه بالاجرة المستحقة استنادا الى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت المحكمة اذ رفضت طلب الاخلاء قد اسسته على دفاع المستاجر من ان علاقة الايجار التى كانت قائمة بينه وبين المؤجر قد انتهت بشرائه العين المؤجرة ، فان هذا الذى قررته المحكمة ليس تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما هو وفقا لقواعد القانون العام . (نقض ٢٠ ــ ١١ ــ ١٩٥٢ طعن ٢٩٤ س ٢١ ق) .

البيــع بالمــزاد :

حق الراسى عليه المزاد فى تسلم العقار . ينشا من يوم صدور الحكم لا من يوم تسجيله . تصرف المدين فى ثمراته وايراداته او تأجيره . لا ينفــذ فى حق الراسى عليه المزاد من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ الحكم جبرا .

٢٦٠ ــ مؤدى نصوص المواد ٦١٧ و ٦١٨ و ٦٢١ و ٦٨٥ من قانون المرافعات السابق ، أن المدين ــ يعتبر بحكم القانون ــ حارسا على عقاره المحجوز اذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وانه وان كان القانون قــد أجاز له التأجير وجعله نافذا فى حق الدائنين والراسى عليه المــزاد متى كان من اعمال الادارة الحسنة ، الا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين فى التأجير بالقيد الذى وضعه فى حالة بيعه لثمرات العقار وحاصلاته اذ هو مسئول عن الاجرة بوصفه حارسا بعد أن الحقت بالعقــار ذاته من يوم تسجيل التنبيه الى يوم بيعه بالمزاد لتوزع كما يوزع ثمنه ، اما اذا تم ايقاع البيع بصدور حكم مرسى المزاد ، فان ثمرات العقار وايراداته تكون من حق الراسى عليه المزاد، ولا يتعلق بها حق الدائنين ، لان حقه الشخصى فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور حكم مرسى المزاد ، لا من تسجيله ، فتنقضى الحراسة التى يفترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ، ولا تكون له صفة فى التصرف فى ثمرات العقار وايراداته ، أو فى تأجيره ولا يكون تصرفه او تأجــيره نافذا فى حق الراسى عليه المزاد ، ولا وجه للتحدى بصدور عقد الايجار قبل التنفيــذ الجبرى لحكم مرسى المزاد بتسليم العقار ، لان منطوق الحكــم يشتمل على أمر المدين بتسليم العقار للراسى عليه المزاد ، ولا يصح أن يفيد من خطئــه وتقصيره فى القيام بواجبه فى التسليم ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر عقد الايجار الصادر من المدين بعد تسجيل التنبيه نافذا فى حق الراسى عليه المزاد متى كان من اعمال الادارة الحسنة ، ولو كان صادرا فى تاريخ لاحق لحكم مرسى المزاد ، فانه يكون قد خالف القــانون . (نقض ١٦ ــ ١٢ ــ ١٩٧١ طعن ٦٠ س ٣٧ ق) .

الفرع الخامس : عدم انتفاع المستاجر بالعين

تعبير المستاجر عن ارادته فى التخلى عن العين المؤجرة . جواز ان يكون صريحا او ضمنيا . لا تثريب على المستاجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما باداء الاجرة .

٢٦١ ـ تعبير المستاجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة. كما قد يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى كما انه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستاجر من الانتفاع بالشىء المؤجر الا انه لا تثريب على المستاجر ان هو لم ينتفع به فعلا مدام قائما بأداء أجرته . (نقض ١ ـ ١٢ ـ ١٩٧٩ طعن ٣٠٥ س ٤٩ ق) .

تعبير المستاجر عن ارادته فى التخلى عن العين المؤجرة جواز ان يكون صريحا او ضمنيا ولا تثريب على المستاجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته .

٢٦٢ ـ تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى كما انه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستاجر من الانتفاع بالشىء المؤجر الا انه لا تثريب على المستاجر أن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر . (نقض ١٥ ـ ١٢ ـ ١٩٧٩ طعن ١٠٤٦ س ٤٨ ق) .

الفرع السادس : الوصية بالايجار

تاجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا . وصية المستأجر للغير بجميع التركة ، اعتباره خلفا عاما للموصى فى حكم الوارث . حقه فى امتداد الايجار لصالحه فى المكان الذى كانت تزاول فيه نشاطها .

٢٦٣ ـ اذ كانت المادة ٦٠١ من القانون المدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه ان ينهى عقد الايجار ، وكان الغرض من ايجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهى بوفاة المستاجرة

بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن ، بل ينتقل الحق فيه الى ورثتها ، لما كان ما تقدم ، وكان البين من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية « دائرة الاحوال الشخصية لشئون الاجانب » ان المستأجرة توفيت وانحصر ارثها فى الطاعن دون سواه بموجب وصيتها ، وكان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموصى له بمال معين الذى يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث فانه يحق للطاعن التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحه فى المكان الذى كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادى متى ثبت أنها استمرت فعلا فى مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها ولم تحدث تعديلات فى استعمال العين وتقصره على السكنى وحده ، واذ خالف الحكم هذا النظر واقام قضاءه على أن الطاعن ليس من بين الاشخاص الذين عددتهم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن الوارث بالوصية لا يستفيد من حكم الامتداد المقرر لورثة المستاجر ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢١ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٣٤٦ س ٤٩ ق) .

الوصية الصادرة من المستاجرة بتنازلها عن العين المؤجرة . عدم سريانها فى حق المؤجرة .

٢٦٤ — الوصية الصادرة من المستأجرة بتنازلها عن الشقة محل النزاع الى الطاعنة الثانية ، لا تسرى فى حق المطعون عليه — المؤجر — ما لم يقره كتابة عملا بالمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٢٩٧ س ٤٥ ق) .

الفرع السابع : التجديد الضمنى

ادعاء المستاجر بتجديد عقد الايجار ضمنيا بقبض المؤجرة للاجرة بعد تحقق سبب الفسخ . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٢٦٥ — الاستدلال على موافقة المطعون عليه الاول — المؤجر — على تجديد العقد ضمنيا من استمراره فى قبض الاجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالاخلاء ابتدائيا واستئنافيا — هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنة ما يثبت اثارتها له امام محكمة الاستئناف ، ومتعلق بفهم الواقع فى

الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لاول مرة امام محكمة النقض . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٦٠ س ٤٣ ق) .

مجرد بقاء المستاجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء الايجار . عدم كفايته لتجدد العقــد .

٢٦٦ — من المقرر قانونا أنه لا يكفى لتجدد عقد الايجار تجددا ضمنيا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالاخلاء من احد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمادة ٦٠٠ من القانون المدنى — قرينــة قابلة لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المســتأجر فى العين بعد انتهاء الايجار ، وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى . واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقــد الايجار رغم قيام الطاعن — المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه واخطــاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون افتراضه ، وذلك أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين او يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعــة من قيام هذا التجديد ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٨ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٦٨٧ س ٤٣ ق) .

النعى بأن عقد الايجار قد تجدد ببقاء المستاجر فى العين المؤجرة برضاء المؤجر باستيفائه الاجرة بعد صدور الحكم بالاخلاء . تعلقه بامر لاحق على صدور الحكم المطعون فيه .

٢٦٧ — اذ كان الطاعنان قد نعيا على الحكم المطعون فيه — القــاضى باخلائهما من العين المؤجرة لانتهاء العقد — أن عقد الايجار قد تجدد ببقائهما فى العين المؤجرة برضاء المطعون ضدها التى استوفت الاجرة منهما بعــد صدور ذلك الحكم ، فان هذا النعى يكون غير مقبول ، لانه يتعلق بأمر لاحق على صدور الحكم ، فيخرج عن اختصاص هذه المحكمة . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق) .

تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين من المسائل الموضوعيــة التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع دون رقابة من محكمة النقض .

٢٦٨ — تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على دليل مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٧١ طعن ١٠٧ س ٣٧ ق) .

عناصر تجديد الاجارة ضمنيا . عدم احقية المستاجر فى الادعاء بالتجديد الضمنى فى حالة انكاره وضع يده على العين وانذاره المؤجر بالفسخ لهذا السبب .

٢٦٩ — ان اعادة تجديد الاجارة ضمنيا اساسه تسليم المستأجر بقيام عقد الايجار واستمراره منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، وعلى ذلك فانه اذا كان المستأجر قد انكر وضع يده على الاطيان المؤجرة وأنذر المؤجر بفسخ عقد الايجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعه بها فانه يمتنع عليه أن يدعى تجديد الاجارة ضمنا — واذن فاذا كان الحكم بعد أن اثبت على المستأجر أنه قد اقر فى عقد الايجار باستلامه الاطيان المؤجرة ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها فى نهاية مدة الايجار واذا استخلص من تقرير الخبير واقوال الشهود انه وضع يده فعلا على الاطيان المؤجرة وانه عجز عن اثبات تسليم هذه الاطيان الى المؤجر بعد انتهاء الاجارة قد الزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح أن يعاب عليه أنه لم يعتبر العقد مجددا — واذا كان الحكم قد اعتبر المستأجر مغتصبا فى المدة التالية بحجة انا لعقد لم ينص على التجديد فانه يكون قد اخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شانه ان يؤثر فى سلامة النتيجة التى انتهى اليها . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٥١ طعن ١٣٢ س ١٩ ق) .

حق محكمة الموضوع فى القول بتجديد الاجارة ضمنيا او عدم تجديدها لاسباب سائغة .

٢٧٠ — ان الادعاء بأن الاجارة جددت تجديدا ضمنيا بناء على رضاء المتعاقدين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الدعوى ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيما يقضى به فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها . فاذا قالت المحكمة ان الاجارة لم تجدد تجديدا ضمنيا لانعدام الرضا بذلك من المؤجر بناء على ان الاتفاق

السابق على الاجارة منصوص فيه على التزام المستاجر بتسليم الارض المؤجرة فى نهاية مدة الاجارة ، وان المؤجر لذلك قد بادر قبل نهاية المدة الى اشهار مزاد تأجير الارض ، وان المستاجر نفسه دخل فى المزايدة ولكن المؤجر (وزارة الاوقاف) رفض التأجير له وقبل عطاء شخص آخر ، وان هذا المستاجر لما امتنع عن تسليم الارض رفع المؤجر ضده دعوى طلب فيها الحكم بالزامه بالتسليم ، ثم لما وجد تامين المستاجر الجديد معيبا رفع ضده دعوى بفسخ الاجارة فتقدم المستأجر القديم وقبل استئجار الارض بأجرة تقل عن الاجرة التى كان قد قبل أن يستأجر بها عند المزايدة ، فلا تثريب على المحكمة فيما قالت به . واذن يكون استئجار المستاجر القديم للارض (فى مايو سنة ١٩٣٠) انما هو اجارة جديدة لا يصح له فيها أن ينتفع بأحكام القوانين رقم ١٠٢ سنة ١٩٣١ و ٢٢ سنة ١٩٣٢ و ١٢ سنة ١٩٣٤ الخاصة بتخفيض الاجارات الزراعية وذلك لأن جميع هذه القوانين تشترط أن تكون الاجارة عن سنة ١٩٢٩ — ١٩٣٠ الزراعية واستمرت الى ما بعدها ، مما يدل على أن الاجارة يجب أن تكون قد عقدت قبل اول يناير سنة ١٩٣٠ . (نقض ٤ — ٤ — ١٩٤٠ طعن ٨٥ س ٩ ق) . .

حق محكمة الموضوع فى القول بتجديد الاجارة ضمنيا او عدم تجديدها لاسباب سائغة .

٢٧١ — ثبوت تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها . (نقض ١٦ —١٢ — ١٩٥٤ طعن ٤٨٥ س ٢١ ق) .

الفرع الثامن : شغل العين بسبب العمل

المساكن التى تشغل بسبب العمل . عدم سريان احكام الباب الاول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها .

٢٧٢ — النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل » يدل على أن المناط فى عدم سريان

أحكام الباب الاول فى شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة فاذا انتفت تلك العلة ولم يثبت ان سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها ان يتمسك بالحماية التى اسبغها المشرع على المستأجر للاماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق) .

طلب اخلاء شاغل العين بسبب انتهاء عمله كحارس للعقار . ثبوت ان سكناه تستند الى عقد ايجار تايد بايصالات سداد للاجرة . اثره امتداد العقد بقوة القانون .

٢٧٣ — اذا كان المطعون عليه مشترى العقار — قد اسس دعواه التى اقامها امام محكمة الدرجة الاولى على ان الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرفتا النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات ان سكناه بهما انما تستند الى علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذى ايده بايصالات اداء الاجرة فتمتد بحكم القانون لمدة غير محدودة . لما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب اخلاء الطاعن تكون عارية عن السند ويتعين الحكم برفضها . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق)

المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى موظفيها وعمالها . شغل هؤلاء لها على سبيل الترخيص . حق السلطة المرخصة فى الغائه والرجوع فيه . ذلك من الاعمال الادارية . لا ولاية للمحاكم فى الفصل فيها .

٢٧٤ — اذ نص المشرع فى المادة الاولى من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على ان « لا تسرى احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » يجوز اخراج المنتفع من المسكن بالطريق الادارى ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون ، وذلك اذا زال الفرض الذى من اجله اعطى المسكن » . فقد دل على ان المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية ، والتى تخصصها جهة الادارة لسكنى موظفيها وعمالها انما يكون شغلهم لها على

سبيل الترخيص ، وهو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يبيح للسلطة المرخصة دواما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه ، ولو قبل حلول اجله ، وكل اولئك من الاعمال الادارية التى يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم فى شانها ، ولا تخضع للقانون الخاص . (نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٥١٢ س ٥٣٧) .

التعرض المستند الى امر ادارى اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لرفع دعوى بمنع هذا التعرض : شغل موظف مسكنا ملحقا بمرفق حكومى ومخصصا لسكنى موظفيه . صدور قرار ادارى بانهاء الترخيص بذلك . اقامة دعوى بطلب رد حيازة المسكن . القضاء باجابة هذا الطلب مخالفة للقانون فى مسالة اختصاص متعلق بولاية المحاكم . جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو صدر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية .

٢٧٥ — اذ كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليه بوصفه مديرا للجمعية الزراعية بمدينة مطروح شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصصته جهة الادارة لسكنى الموظفين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم اصدر رئيس مجلس المدينة قرارا اداريا بانهاء هذا الترخيص واخلاء المسكن ، واقام المطعون عليه بعد اخراجه من المسكن الدعوى بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه ، وكان التعرض المستند الى امر ادارى اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الامر ووقف تنفيذه ، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز فى هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء الى القضاء الادارى لوقف تنفيذ الامر او الغائه . واذ كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون فى مسالة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن فى هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية . (نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٥١٢ س ٣٧ ق) .

لا محل لتطبيق قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلما انتفت المضاربة والاستغلال . تاجير الشركة لأحد عمالها مسكنا باعتباره عاملا لديها لمدة تنقضى بانقضاء علاقته بها . لا يخضع لقانون ايجار الاماكن .

٢٧٦ — لم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية (الامرين العسكريين رقمى ٣١٥ و ٥٩٨ والمرسومين بقانون رقمى ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين ارادوا استغلال الظروف الاستثنائية عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق احكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال ، ومن هذا القبيل أن يكون اساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالهـا وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتأجيرها المســاكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين أن احد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المســكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديهـا واتفق فى العقــد على انه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم اقامت الشركة بعــد احالته الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن فان الحكم يكون قد أخطأ اذا قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى .
(نقض ٢٣ ـ ١ ـ ١٩٥٨ طعن ٣٧٦ س ٢٣ ق) .

الفصل الخامس

تطبيق قانون ايجار الاماكن

الفرع الاول : سريان احكام القانون

سريان القانون من حيث الزمان :

صدور تشريع لاحق يستحدث حكما جديدا يتعلق بذاتية القاعدة القانونية الآمرة المتعلقة بالنظام العام ، سريانه باثر فورى على المراكز التى لم تستقر نهائيا وقت نفاذه . اما تعلق التعديل ببعض شروط القاعدة الآمرة دون مساس بذاتيتها - كما لو استوجب لتطبيقها شروطا خاصة باجراءات التقاضى او الاثبات لم تكن مطلوبة من قبل التعديل ، عدم سريانه الا من تاريخ نفاذه على الوقائع التى نشات فى ظله . م ٢ مرافعات والمادة ٩ مدنى.

المقرر فى قوانين ايجار الاماكن أن الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والامتداد القانونى وتعيين أسباب الاخلاء هى قواعد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر فورى على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ومؤدى ذلك انه اذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلا فى تشريعات ايجار الاماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالالغاء او بالتغيير اضافة أو حذفا فان هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه باثر فورى مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه . أما اذا كان التعديل منصبا على بعض شروط اعمال القاعدة الآمرة دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة ، واتخاذ اجراءات معينة سواء من حيث اجراءات التقاضى او الاثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فان التعديل لا يسرى فى هذه الحالة الا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التى تنشأ فى ظله دون أن يكون له اثر على الوقائع التى نشأت فى ظل القانون السابق باعتبار أن القانون الذى رفعت الدعوى فى ظله هو الذى يحكم شروط

قدولها واجراءاتها وقواعد اثباتها وقد نصت المادة ٢ من قانون المرافعات على أن « كل اجراء من اجراءات المرافعات تم صحيحا فى ظل قانون معمول به يبقى صحيحا ما لم ينص على غير ذلك » . (نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق « هيئة عامة ») .

وجوب ثبوت الاضرار بسلامة المبنى كسبب لاخلاء المستاجر . م ١٨/ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قاعدة تتعلق بالنظام العام ، سريانها باثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى .

المشرع استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ــ امرين اولهما انه عدل سبب الاخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٣١/جـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصرا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر وهو اعم واشمل هو مناط الاخلاء فى مجال تطبيق تلك الحالة والامر الثانى انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى امام محكمة الاخلاء بصدور حكم نهائى بذلك . . . لما كان ما تقدم وكان ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الامر الاول من تعديل فى سبب الاخلاء يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر فورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت فى ظل القانون السابق . (نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق « هيئة عامة ») .

اشتراط الحصول على حكم نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء . لا يمس بذاتة القاعدة . سريانه من تاريخ نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يكون له اثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى او لم ترفع قبل صدوره .

ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الامر الثانى والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائى لاثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة

المبنى فانه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ولا يغير من حكمها بل يصح شرطا لاعمالهـا اذ استلزم للحكم بالاخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى وهو ما لم يكن مقررا فى القانون السابق ومن ثم فانه لا يسرى الا من تاريخ نفاذ القانون الاخير - رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى او لم ترفع قبل صـدوره . (نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعـن ٢٢١٩ س ٥٣ ق « هيئة عامة ») . وبذلك تكون الهيئة العامة قد حسمت الخلاف بين دوائر محكمة النقض تأييدا للمبادىء التى خلصت اليهـا الهيئة العـامة ، وكانت احدى الدوائر التزمت نظر المبدأ الماثل وقضت بما يتفق معه فى الطعن رقم ٣٦٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ وفى الطعن رقم ٧٦٥ س ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٠ بينما كانت دائرة اخرى قضت بمـا يخالف ما تقـدم بجلسة ١٩٨٣/٢/٢٨ « انظر مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف الجزء الرابع ص ٨٤٨ .

وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى امام محكمة الاخلاء بالنسبة للوقائع اللاحقة على صدور القانون وجوب تقـديم حكم نهائى بذلك .

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الاخلاء بصدور حكم قضـائى نهائى . (نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ س ٥٣ ق «هيئة عامة») .

اشتراط ثبوت مخالفة المستاجر بحكم قضـائى نهائى :

لما كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كانت المادة ٢٣/د منه تجيز اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله بطريقة تخالف

شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر قد الغى بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ والذى اجازت المادة ٣١ منه اخلاء المكان المؤجر لاساءة استعماله فى حالتين نصت عليهما الفقرتان ج ، د من المادة بقولها « جـ » اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليهـا وتضر بمصلحة المؤجر او استعمله فى غير الاغراض المؤجر من اجلهـا وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه (د) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة او مقلقه للراحة او منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى اصبح معمولا به اعتبارا من ٣١ — ٧ — ١٩٨١ فضيق من سبب الاخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة د من المادة ١٨ منه بقولها « اذا ثبت بحكم قضائى نهـائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقه للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، واذ كان هذا النص امرا لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية ، فانه يكون واجب التطبيق فورا على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصدور حكم نهائى فيها ، لماكان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ ٢٦ — ١٢ — ١٩٨١ اى تاليا لنفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واقام قضاءه على ما استظهره من تقرير الخبير المنتدب المرجح من أن الطاعن قد غير من استعمال العين المؤجرة باحداث فتحات بها وغير النشاط وادى ذلك الى خطورة على العقار ، فـانه يكون قد خالف القانون لعدم اعماله ما نصت عليه الفقرة « د » من المادة ١٨ المشار اليها والتى تشترط سبق ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٤٣٧ س ٥٢ ق) .

خضوع العقد كأصل للقانون الذى ابرم فى ظله الاستثناء . صدور قانون جديد يتضمن احكاما متعلقة بالنظام العام . وجوب اعمالها على العقود السارية وقت العمل به بأثر فورى .

٢٧٧ ـ الاصل ان العقود وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة تخضع للقانون الذى ابرمت فى ظله الا انه اذا صدر بعد ذلك قانون تضمن احكاما متعلقة بالنظام العام فانها تطبق على العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك ، مما مفاده انه اذا استحدث القانون الجديد احكاما من هذا القبيل ، فانها تسرى بأثر فورى على الاثار والنتائج التى ترتبت بعد نفاذه ولو كانت ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية تمت قبل ذلك . (نقض ١٢ ـ ٤ ـ ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق) .

المراكز القانونية الاتفاقية التى نشأت فى ظل القانون القديم . خضوعها له فى آثارها وانقضائها . القواعد الامرة فى القانون الجديد . وجوب اعمالها بأثر فورى على هذه المراكز من حيث آثارها وانقضائها وما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها .

٢٧٨ ـ الاصل ان القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها او فى انتاجها آثارها ، او فى انقضائها ، وهو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، اما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال

فترة تمتد فى الزمان ، فان القانون القديم يحكم العناصر والاثار التى تحققت فى ظله ، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله — باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن — فى نشوئها أو فى آثارها ، أو فى انقضائها ، الا ان هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل منذ نشوؤه من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة ، كما يحكم انقضاءها . (نقض ٦ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٩٧٢ س ٤٨ ق) .

دعوى المؤجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ باخلاء المستاجر لتنازله للغير عن جزء من العين المؤجرة التى يمارس فيها مهنة او حرفة . صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يبيح هذا التنازل بشروط معينة اثناء نظر الاستئناف ، وجوب تطبيق احكامه على واقعة الدعوى .

٢٧٩ — اجازت المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر ان يطلب اخلاء العين المؤجرة اذا اجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه ، او تركه للغير بأى وجه من الوجوه ، بغير اذن كتابى صريح من المالك ، واستنادا لهذا النص رفعت المطعون ضدها الاولى — المؤجرة — الدعوى طالبة اخلاء المطعون عليه الثانى — المستاجر الاصلى — والطاعن — المستاجرمن الباطن — من العين التى استاجرها اولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيهما ، فقضت محكمة اول درجة برفض الدعوى ، فاستانفت المطعون عليها الاولى هذا الحكم ، واثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم٤٩ لسنة١٩٧٧ ومنع الاخلاء فى النزاع الماثل بنصه فى المادة ٤٠/ب منه على اجازة تاجير المستاجر المكان المؤجر له مفروشا او خاليا اذا كان مزاولا لمهنة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة . واجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة او حرفة ، ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته . واذ كان هذا النص آمرا ، وكانت آثار المركز القانونى الذى كانت تتمتع به المطعون عليها الاولى طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخولها الحق فى الاخلاء قد ادركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — قبل ان يتحقق آثاره وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى فيه — فانه ينطبق عليها

بمــا مؤداه عــدم جــواز الحكــم بالاخــلاء ، طالمــا كانت المهنــة التى يزاولها المطعون عليه الثانى بالعين المؤجرة ، وهى التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة او مضرة بالصحة ، وقد تنــازل عن جزء منها لصاحب مهنــة أخرى هو الطــاعن ليمارس فيها مهنــة الطب . (نقض ٦ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٩٧٢ س ٤٨ ق) .

وجوب نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه . م ٨٥ منه عدم سريان هذه القاعدة على الاحكام الموضوعية الواردة بالقانون المذكور .

٢٨٠ — تنص المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان « تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفــاذه » وهذا يفيد استمرار القــانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنــازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفــاذ القانون الحالى ، لان النص فى هذه المادة على سريان القــواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتــواها القانون المذكور ، وهــو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشان . لمــا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ٦ — ٢ — ١٩٨٠ الطعنان ٩٧٢ و ٩٦٨ س ٤٨ ق) .

سريان القانون من حيث الزمان ، استمرار عقد المكان المفروش خمس سنوات وانتهاء مدته قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، رفض المستاجر اخلاء العين حتى صدور القانون سالف الذكر ، حقه فى البقاء بهــا والتزامه بالاجــرة القانونيــة .

٢٨١ — المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — ان الاصل ان القانون يسرى باثر فورى مباشر على المراكز القــانونية التى تتكون بعد نفــاذه ، سواء فى نشاتها او فى انتاجها اثارها ، وهو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشات واكتملت فور تحقــق سببها قبل نفاذ القانون الجــديد كالميراث يخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، اما المراكز القانونية التى تنشا وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان ، فان القانون القديم يحكم العناصر والاثار

التى تتحقق فى ظله فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله — باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن — فى نشوئها او فى آثارها ، او فى انقضائها ، الا ان هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وعلى اثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضائها ، لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز للمؤجر ان يطلب اخلاء العين المؤجرة مفروشة اذا انتهت مدة الايجار فقد رفع المطعون ضده الدعوى الابتدائية رقم ٢٨٥٧ سنة ١٩٧٥ الاسكندرية طالبا اخلاء الطاعن من العين التى يستأجرها مفروشة فنازعه الطاعن فى انتهاء العقد ، فقضت محكمة الدرجة الاولى برفض الدعوى ، فاستأنف المطعون ضده هذا الحكم ، واثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الاخلاء فى النزاع الماثل بنصه فى المادة ٤٦ منه على انه « يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها » ، واذ كان هذا النص امرا ، وكانت اثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ يخوله حق الاخلاء قد ادركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل ان تتحقق تلك الاثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى فيه ، فانه ينطبق عليها ، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء ، طالما أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد استأجر عين النزاع مفروشة واستقر بها خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يعترض على ذلك بان عقد ايجار الطاعن قد انتهى قبل اقامة الدعوى الابتدائية مما لا يجوز بعثه من جديد ، ذلك أن نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح — وعلى ما افصحت عنه مناقشات مجلس الشعب — فى أنه يعطى امتدادا قانونيا لعقد ايجار الشقة المفروشة بالشروط التى حددتها المادة ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد — طالما انه لم يكن قد استقر المركز القانونى للخصوم بصدور حكم نهائى فى النزاع — اذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالاخلاء ، فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون ويتعين نقضه . (نقض ٢٠ —

١٢ — ١٩٨٠ طعن ٢٩٧ س ٥٠ ق) استند المؤجر فى طلب الاخلاء الى تأجير المستأجر العين من الباطن وبذلك لا يكون المركز القانونى قد استقر حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

احكام القانون المتعلقة بالنظام العام . نطاق سريانها من حيث الزمان .

٢٨٢ — من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يستجد نفاذه من وقائع ما لم يقصد القانون خروجا على هذا الاصل وفى الحدود التى يجيز الدستور برجعية أثره وكان لا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام واذ لا يجاوز اثر ذلك أن تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء اعمالا لمبدأ سلطان الارادة . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ١٠٣٨ س ٤٥ ق) .

حق المالك فى اخلاء العين المؤجرة . نطاقه . نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل صدور حكم نهائى فى الدعوى . اثره . وجوب تطبيق احكامه على العقود المبرمة قبل نفاذه .

٢٨٣ — الاصل أن لمالك الشىء وحده — فى حدود القانون — حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعيا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، او بالمصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدنى ، مما مؤداه ان يكون للمالك أن يؤجر الاماكن التى يملكها ، وان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، او قام سبب لفسخ عقد الايجار وان يختار مستأجرة ، وأن يستعمل العين فى اى وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة ازمة الاسكان ، تقييد حق المؤجر فى طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل او ينفسخ بقوة القانون اثناء مدته ، الا للاسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل أن تستقر المراكز القانونية للخصوم بصدور حكم نهائى

ولتعلقـه بالنظام العام فيما أورده من نصوص آمرة ، فتسرى بأثر فـورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد ابرمت قبل سريان القانون . (نقض ١٤ ـ ٥ ـ ١٩٨٠ الطعنان رقما ١٢١٣ و ١٣٩٤ س ٤٩ ق) .

تاجير المستاجر المكان المؤجر له الى السياح الاجانب. اتمام التـاجير وانتهاؤه قبل العمل باحكام قرارى وزير الاسكان ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين يجيزان ذلك في مناطق محدود . عدم سريان احكامهما على هذا العقد .

٢٨٤ ـ اذ كانت واقعة التأجير من الباطن مفروشا للشخصين الاجنبيين تمت وانتهت قبل العمل بأحكام قرارى وزير الاسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين في ١٨ ـ ٨ ـ ١٩٧٠ والذين ينظمان التأجير للسياح الاجانب ويحددان نطاقه ، وكانت أحكام هذين القرارين لا تنطبق الا على عقود التأجير الصادرة من المستأجر التى تقع في ظلهما عقب صدورهما او على العقود التي تكون سارية فعـلا عند العمل بهما طبقـا للاثر المباشر للتشريع ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتمد في رفض الاخلاء على سريان القرارين الوزاريين آنفى الذكر ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١١ ـ ١ ـ ١٩٧٨ طعن ٤٧ س ٤٤ ق) .

القانون بمعناه العام . المقصود به القرارات واللوائح بدء سريانها . القرارات الوازرية بشأن الاباحة للمستاجر بتاجير وحدات مفروشة لاغراض السياحة وغيرها . سريانها على العقود التى تبرم في ظلها او السارية وقت العمل بهـا .

٢٨٥ ـ اذ كان المقرر ـ في قضاء هذه المحكمة ـ انه طبقا للمبـادىء الدستورية المعمول بها انه من حق السلطة التنفيذية اصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين ، وكان يقصد بالقـانون معناه الاعم فيدخـل في هذا المجال اى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية او من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للمبادىء الدستورية المتواضع عليها، وهو ما يطلق عليه اللائحة او القرار ، فـانه لا تسرى أحكام هذه القرارات الوزارية وتلك اللوائح الا على ما يقع من تاريخ صدورها ولا يترتب عليهـا أثر فيما وقع قبلها الا اذا كانت صادرة تنفيذا لقوانين ذات اثر رجعى . لمـا كان ما تقدم وكان القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم

العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين والمعمول به إعتبارا من ١٨ — ٨ — ١٩٦٩ نظم فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٢٦ منه حالات تاجير الاماكن المفروشة بالنسبة للمالك والمستاجر ، واجازت الفقرة الثالثة منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره بعد اخذ راى الوزير المختص وضع القواعد المنظمة لتاجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض ثم صدر القرار الوزارى ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ فى ٣١ — ٥ — ١٩٧٠ الذى لم ينفذ وحل محله القراران الوزاريان رقما ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ فى ١٧ — ٨ — ١٩٧٠ نفاذا لهذه الفقرة فان هذين القرارين الوزاريين لا يطبقان الا على العقود التى تبرم فى ظلهما بعد صدورهما او على العقود التى تكون سارية فعلا عند العمل بهما طبقا للاثر المباشر للتشريع . لما كان ما سلف وكان واقع الدعوى على ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الاول اجر شقة النزاع مفروشة من باطنه بغير اذن من المالك الى المطعون عليهم الاخرين اعتبارا من أول يوليو ١٩٧٠ قبل العمل بالقرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر فى ١٨ اغسطس ١٩٧٠ واستمرت الاجارة بعد ذلك التاريخ وحتى آخر اغسطس ١٩٧٠ فان واقعة التاجير من الباطن تخضع لاحكام ذلك القرار عملا بالاثر المباشر له . (نقض ٧ — ١٢ ١٩٧٧ طعن ٥٥١ س ٤٢ ق) .

قرار وزير الاسكان ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ بوضع قواعد تاجير الاماكن المفروشة لاغراض السياحة وغيرها . سريانه على العقود الواقعة فى ظله والعقود السارية عند العمل به . تاجير المستاجر المكان مفروشا وانتهاء الايجار قبل نفاذ هذا القرار . اثره عدم سريانه على واقعة التاجير .

٢٨٦ — اذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين المنطبق على واقعة الدعوى والمعمول به اعتبارا من ١٨ — ٨ — ١٩٦٩ نظم فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٢٦ منه حالات تاجير الاماكن مفروشة بالنسبة للمالك والمستاجر واجازت الفقرة الثالثة منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره بعد اخذ راى الوزير المختص وضع القواعد المنظمة لتاجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض وكان القرار الوزارى رقم ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ فى ٣١ — ٥ — ١٩٧٠ الذى حل محله القرار الوزارى

رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ فى ١٧ — ٨ — ١٩٧٠ قد صدر نفاذا لهذه الفقرة مجيزا فى الفقرة ١ من المادة الاولى منه « التاجير لاحدى الهيئات الاجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية او المنظمات الدولية أو لاحد العاملين بها من الاجانب او للاجانب المرخص لهم بالعمل فىالجمهورية العربية المتحدة أو بالاقامة فيها» ان هذا القرار الوزارى لا يطبق الا على العقود التى تقع فى ظله بعد صدوره أو على العقود التى تكون سارية فعلا عند العمل به طبقا للاثر المباشر للتشريع . لما كان ما تقدم ، وكان الواقع فى الدعوى وطبقا لما تقرره الطاعنة انها اجرت من باطنها الشقة مفروشة للمطعون عليه الثانى العامل باحدى الهيئات الدبلوماسية بموجب عقد مؤرخ ١ — ١ — ١٩٧٠ لمدة ثلاثة شهور انتهت فى ١٨ — ٣ — ١٩٧٠ بتسليم العين بمنقولاتها للطاعنة قبل العمل بالقرار الوزارى الاول فى ٣١ — ٥ — ١٩٧٠ ، وكان اعمال قاعدة عدم رجعية القوانين — لا تجعل احكام هذا القرار سارية على حالة التاجير من الباطن التى تمت وانتهت قبل العمل بأحكامه . (نقض ٢ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٣٣ س ٤٣ ق) .

نطاق تطبيق قانون الايجار :

قرار وزير الاسكان بسريان احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على بعض الجهات . خضوع الاماكن الواقعة بها لاحكام القانون ابتداء من تاريخ العمل بالقرار . المطالبة بتخفيض الاجرة استنادا الى قوانين سابقة غير جائز . وجوب تطبيق قوانين التخفيض اللاحقة فحسب .

٢٨٧ — التفويض التشريعى المقرر لوزير الاسكان بنص المادة ١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان وهو ما لا يتاتى الابنص قانونى صريح فان أحكام ذلك القانون لا ينطبق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه اليها الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك دون المساس باوضاع الاجرة التعاقدية التى كانت قائمة آنئذ احتراما لارادة المتعاقدين التى نشأت فى ظل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها ما دام لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك ، لما كان ماتقدم وكان الحاق الجهة التى تقع بها العين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتحقق الا فى سنة ١٩٦٤ ؛

فان الاجرة الاتفاقية القائمة آنئذ لتلك العين تظل بمأمن من المساس بها ما لم يطرأ بعد هذا التاريخ الاخير قانون يقضي بتعديلها فيسرى عليها عندئذ بأثر فورى ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم فى قضائه هذا النظر القانونى الصحيح بما قرره من انطباق حكم القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الاجرة الاتفاقية بمقتضى عقد الايجار المبرم بين الطرفين وانه ما دام المسلم به من جانب الطاعن — المستأجر — انه قد تم تخفيض تلك الاجرة بنسبة ٢٠٪ اعمالا لهذا القانون فانه لا يكون له من ثم حق فى طلب المزيد من التخفيض ، لما كان ذلك فان الحكم يكون قد أصاب وجه الحق فى قضائه ولا يكون لنعى الطاعن عليه بهذا الطعن من سند من القانون . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ١٠٣٨ س ٤٥ ق) .

عدم تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بأن العين المؤجرة تخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن دون احكام القانون المدنى . دفاع قانونى يخالطه واقع . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٢٨٨ — اذ كان الطاعنان لم يثيرا فى دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لاحكام التشريعات الاستثنائية بايجار الاماكن ، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانونى الا ان تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون ، ومن ثم لا يجوز التحدى به لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ٢٨ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٥٣٠ س ٤٢ ق) .

اعتبار سطح المنزل المؤجر لوضع لافتة جزءا من البناء يسرى عليه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٢٨٩ — لما كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أن « تسرى احكام هذا القانون — فيما عدا الارض الفضاء — على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض » وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا هو جزء من البناء يقع فى اعلاه ، وكان الاعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سوره وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فان المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بازالة الاعلان

على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة ارضا فضاء لأنهـا جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ٧ — ٥ — ١٩٥٣ طعن ٤٤١ س ٢١ ق) .

امتداد عقـود الايجـار :

عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية. امتدادها الى مدة غير محدودة بعد انتهاء مدتها الاصلية المتفق عليها . لا عبرة بالمدة الاتفاقية التى يمتد اليها العقد عند عدم اخطار احد الطرفين للاخر بالاخلاء . علة ذلك .

٢٩٠ — الامتداد القانونى يدرك عقد الايجار بانتهاء مدته الاصلية المتفق عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائيا ، أو مدة محددة قابلة للامتداد ما لم يخطر احد الطرفين الاخر فى الميعاد القانونى بعدم رغبته فى الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا او مجددا للفترة المعينة لدفع الاجرة ، ذلك لان صدور قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة التى قررت الامتداد القانونى لعقود الايجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، افقد التنبيه برغبة المؤجر فى انهاء العقد القـابل للامتداد امتدادا اتفـاقيا فائدته طالما انه لا يترتب عليه امكان اخـلاء المستأجر ، فصار قعود المؤجـر عن ارسال التنبيه المشار اليه لا يعد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الاصلية ، الامر الذى يجعل الامتداد القانونى متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد الاتفاقى يؤيد هذا النظر انه لا يقبل ان يطالب القانون المؤجر بعدم رغبته فى عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة فى الوقت الذى يحـرم عليه فيه المطـالبة بفسخها وانهائها واخلاء المستاجر من العين المؤجرة . ولا يقدح فى ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — انه قد يكون للتنبيه بالاخـلاء بعض الاثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية او الممتدة اتفاقيا وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لان هذه الاثار لا تنفى ان التنبيه المشار اليه فقد فائدته وجدواه المباشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى . (نقض ٢١ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق) .

الامتداد القانونى لعقود الايجار . جواز نزول المستاجر عن هذه الميزة اثناء قيام العقد . التزام المستاجر باخـلاء العين فى الميعاد الذى حـدده .

استمراره فى الانتفاع بها بعد هذا الميعاد . لا يفترض تجديد الايجار ما لم يقم الدليل على العكس. م ٦٠٠ مدنى .

٢٩١ — النص فى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى على أنه « اذا نبه أحد الطرفين على الاخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك » ، وما هو تقرر فى التشريعات المنظمة لايجار الاماكن من امتداد عقود الايجار بقوة القانون ، لا ينفى هذا نزول المستأجر عن ميزة الامتداد وفى هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد قيام العقد يتعهد فيه المستأجر باخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما وتنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٠٣٢ س ٤٦ ق) .

عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . امتدادها بحكم القانون الى مدة غير محدودة . بقاء المستاجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . لا يعتبر تجديدا ضمنيا للعقد .

٢٩٢ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التشريعات الاستثنائية المتتابعة الصادرة فى شأن الاماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الاغراض قيدت نصوص القانون المدنى الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من اقتضاء حقوق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة ، وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة ، بحيث لا يعتبر بقاء المستاجر بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديدا ضمنيا للعقد . (نقض ٢٥ — ٥ — ٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق) .

إمتداد عقود ايجار الاماكن تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محددة بعد انقضاء مدتها الاصلية .

٢٩٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقود الايجار الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن لا تنتهى بانقضاء المدة المتفق عليها ، وانما تمتد تلقائيا بحكم القانون بعد انقضائها دون توقف على ارادة الطرفين الصريحة او الضمنية امتدادا تنظمة احكام قوانين ايجار الاماكن وتضع ضوابطه وتحكم آثاره على نحو يغاير احكام القانون المدنى المتعلقة بالايجار المنعقد لمدة غير

معينة أو للايجار الذى يتجدد بإرادة المتعـــاقدين الضمنية بعد انتهـــاء مدته الاصلية . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ س ٤٣ ق) .

التشريعات الخاصة بايجار الاماكن . تقييدها لنصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار امتداد العقود الخاضعة لتلك التشريعات تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة . خضوعها لاحكام تلك التشريعات وأحكام القانون المدنى التى لا تتعارض معها. المدة ركن فى العقد وان غدت غير محدودة لامتدادها .

٢٩٤ — اذ كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن — وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمـــة — قد منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الاماكن الخاضعة لاحكامهـــا نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القـــانون الى مدة غير محـــددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على حد سواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى املتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو اخل بالتزاماته القـــانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الاسباب التى بينتها تلك التشريعـــات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تهيمن عليه أحكام قوانين ايجـــار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المســـتمرة ، المدة ركن من أركانه وان غـــدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

امتداد عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية لمدة غير محدودة وفقا لاحكام هذه التشريعات . عدم توقف هذا الامتداد على توافق ارادة المتعاقدين صراحة او ضمنا . لا محل فى هذا الصـــدد لاعمال المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ مدنى .

٢٩٥ — لا محل لاطلاق القول بأن الامتداد القانونى — لعقد ايجـــار

الاماكن — يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية او التى صار امتداده اليها طبقا لاحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتـداد الاتفـاقى بابداء التنبيه بالاخلاء دون الاحوال التى تكون المدة المعينة التى صار امتداده اليها وفقا لاحكام العقد ذاته لما تنقض لعدم ابداء التنبيه بالاخلاء فى الميعاد ، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الايجار الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن الى مدة غير محدودة دون حاجة الى توافق ارادة العـاقدين صريحة او ضمنية مادامت مدة العقد الاصلية المتفق عليها فيه قد انتهت ، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالاخلاء من اى من الطرفين او امتدت اتفاقا ، او اعتبر عقد الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة تبعا لعدم الاتفاق على المدة اصلا او عدم تعيينها او تعذر اثباتهـا فى معنى المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدنى . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

عقود الايجار الخاضعة لقوانين ايجار الاماكن . امتدادها الى مدة غير محددة . فقد التنبيـه بالاخلاء فائدته المبـاشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستاجر من العين المؤجرة . نتيجة حتمية للامتداد القانونى .

٢٩٦ — المقرر انه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه فى عدم تجـديد العقد او عدم امتداده بارادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لان عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بايجار الاماكن لا تنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد الى مدة غير محدودة . وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين ايجار الاماكن على نحو يغاير احكام القانون المدنى ، لا يوهن من ذلك انه قد يكون للتنبيه بالاخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجـارية خلال مدة العقـد الاتفاقية او الممتدة اتفاقيا وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لان هذه الآثار تنفى أن التنبيه المشار اليه قد فقد فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦، طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

التشريعات الخاصة بايجار الاماكن . تقييـدها لنصـوص القـانون المدنى المتعلقة بنتهاء مدة الايجار . امتداد العقود الخاضعة لتلك التشريعات

تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة . خضوعها لاحكام تلك التشريعات واحكام القانون المدنى التى لا تتعارض معها . المدة ركن فيه وان غدت غير محدودة بامتدادها .

٢٩٧ — اذ كانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن قد منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار واحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الاماكن الخاضعة لاحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر وللمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى املتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين وحلا لأزمة الاسكان الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه باخلائه او اخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر ان يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الاسباب التى حددتها تلك التشريعات ، على انه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تهيمن عليه احكام قوانين ايجار الاماكن وما لا يتعارض معها من احكام القانون المدنى ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من اركانه وان غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد . (نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق) .

امتداد عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية لمدة غير محدودة وفقا لاحكام هذه التشريعات . عدم توقف هذا الامتداد على توافق ارادة المتعاقدين صراحة او ضمنا . لا محل فى هذا الصدد لاعمال حكم المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ مدنى .

٢٩٨ — لا محل للقول بأن عقد ايجار الاماكن اذا انتهت مدته يعتبر ممتدا للفترة المعينة لدفع الاجرة استنادا الى حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدنى او بأنه قد تجدد بشروطه الاولى تجديدا ضمنيا لهذه الفترة اعمالا لاحكام المادتين ٥٦٢ ، ٥٩٩ من هذا القانون ، ذلك لان المادة ٥٦٣ المشار اليها خاصة بالحالات التى يكون الايجار فيها قد عقد دون اتفاق طرفيه عند ابرامه على مدة أو عقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات المدة المدعاة ، وهى حالات

يكون المتعاقدان قد اغفلا فيها تحديد مدة للعقد او عرضا للمــدة ولكنهما لم يعيناها او اتفقا على مدة معينة وتعــذر على ايهما اثباتهــا ، فتدخل المشرع وفسر ارادتهما بأن حملها على انهما قد قصدا الى انعقاد العقد للفترة المعينــة لدفع الاجرة ، اما حالة انتهاء المدة فى العقود الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فقد وضع المشرع لها حكما مغايرا ، بأن فرض بنصوصه الآمرة فى تلك القوانين امتداد هذه العقود الى مدة غير محدودة دون حاجة الى توافق ارادة المتعاقدين على ذلك ، مما لا محل معه للاستناد فى هذا الخصوص الى حكم المادة ٥٦٣ الانف ذكرها والتى جاءت مفسرة لارادة المتعاقدين ، كما أن المادة ٥٩٩ من القانون المدنى اذ نصت على أنه ، اذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر بالعين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجــار قد تجــدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، ومن ثم يعتبر ايجارا جديدا منعقدا للفترة المعينــة لدفع الاجرة ، فانها تكون قد افادت ان تجديد العقد انما يتم فى هذه الحــالة بتوافق الارادة الضمنية للطرفين وبذلك لا يسرى حكم هذه المادة على عقــود الايجار الخاضعة لاحكام قوانين ايجار الاماكن التى لا يتوقف امتداد مدتهــا على توافق ارادة الطرفين الصريحة او الضمنية على النحو السالف بيانه . لما كان ذلك ، فان عقود ايجار الاماكن المشار اليها لا تنتهى بانتهاء مدتهــا المتفق عليها ، بل تمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة امتدادا تنظمه احكام قوانين ايجار الاماكن وتضع ضوابطه وتحكم آثاره على نحو يغاير احكام القــانون المدنى المتعلقة بالايجار المنعقد لمدة غير معينة « م٥٦٣ مدنى » او الايجار الذى يتجدد بارادة المتعاقدين الضمنية بعد انتهاء مدته « م ٥٩٩ مدنى » . (نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق) .

الاوامر العســكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة بشــأن الاماكن المؤجرة قيدت نصوص القانون المدنى الخاصة بانتهاء الايجار . اعتبار عقود الايجار ممتدة تلقائيــا وبحكم القــانون الى مدة غير محــدودة . رفض حق المستأجر فى المطالبة بالتعويض عن نزع ملكية المكان المؤجر له لانتهــاء مدته مخالفة القانون .

٢٩٩ — قيدت الاوامر العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة فى شأن الاماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الاغراض نصوص القــانون

المدنى الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر فى البقاء بالعين المؤجرة وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض دعوى التعويض التى أقامها الطاعن بوصفه مستأجرا للمكان المنزوع ملكيته على أن عقد ايجاره قد انتهت مدته — فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه . (نقض ٢٥ — ٦ — ١٩٥٩ طعن ١٠٧ س ٢٥ ق) .

الفرع الثانى : الاجرة

(أ) عناصر تقدير الاجرة :

تحديد قيمة تكلفة المبنى :

تقدير الحكم المطعون فيه ثمن تكلفة المتر من المبنى بمبلغ معين ، تاسيس ذلك على اسباب غامضة مبهمة على نحو يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة هذا التقدير ، قصور فى التسبيب وفساد فى الاستدلال . مثال .

٣٠٠ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى أسبابه أنه يقدر ثمنا لتكلفة المتر من المبانى مبلغ ستة عشر جنيها مرجعا ذلك الى « المعاينة والاوصاف الواردة بتقارير الخبراء والقرار الوزارى رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الصادر من وزير الاسكان ولما أورده المالك فى الرخصة وحسبما اتضح من التجارة والبياض والادوات الكهربائية والصحية وخلافها » وكان الثابت من مدونات الحكم أن المحكمة لم تجر معاينة للمبانى ، وأن الخبراء وان اتفقت أوصافهم لهذه المبانى الا أن الخبير المنتدب قدر تكلفة المتر منها بسبعة عشر جنيها بينما قدرها الخبير الاستشارى للطاعن بعشرين جنيها وقدرها الخبير الاستشارى للمطعون عليهم بمبلغ ١٣٫٥٠٠ جنيها ، وكان تقدير قيمة المبانى مسألة فنية بحتة مرجعها اهل الخبرة وللمحكمة بوصفها الخبير الاعلى أن ترجح تقدير جهة على اخرى لما تراه مؤديا لهذا الترجيح من أسباب ، كما أن تقدير المالك مقدما لتكلفة المتر من المبانى عند استصداره الترخيص لا يقوم دليلا على قيمة التكاليف الحقيقية التى تمت فعلا ، ولم يبين الحكم مصدر وكيف استمد قيمة هذه التكلفة من قرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذى وضع أصلا للاسترشاد به فى تقدير قيمة أولية للمبانى عند الترخيص ؛

وتراوحت القيمة التى حددها لكل نوع من الاسـكان بين حدين ادنى واعلى وهما فى الاسكان فوق المتوسط ستة عشر جنيهـا وعشرين جنيهـا ، وكان تقسيم القيمة الايجارية على الوحدات اساسه التمايز فيما بينها ، والحكم جاء خلوا من بيان هذا الاسـاس . لما كان ذلك فان اسباب الحكم فى هذا المقـام قد جاءت غامضة مبهمة على نحو يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة التقدير الذى استخلصته المحكمة وعن معرفة اصله الثابت بالاوراق ، وهو ما يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب والفسـاد فى الاستدلال . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٨ س ٤٦ ق) .

تحديد قيمة تكلفة المبنى باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الادوار جميعا ، استقلالها عن قيمة تكاليف المنشآت والتركيبـات الاخرى ، وجو ب اضافة القيمة الثانية الى الاولى عند تقدير تكلفة المبنى فى مقام تحديد الاجرة القانونية .

٣٠١ — النص فى المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ — عملا بالتفويض التشريعى الوارد بالمادة ٤٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٠ — على انه « يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى يتم على اساسها تحديد الاجرة » والنص فى النموذج حرف (أ) الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحـددة الخاصة بكيفية تقدير القيمة الايجارية ،مؤداها انه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مبانى الادوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الادوار جميعها ، وقيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العنـاصر التى اشارت اليها اللائحة من تكاليف المنشآت والتركيبات الاخرى ومنها المصاعد وطلمبات المياه والاسوار والمداخل والتكسيات واتعاب تصميم وتنفيذ تكاليف الترخيص وبما يقطع بأن قيمة هذه العنـاصر المكونة للمنشآت والتركيبـات لا تندرج فى السعر المحدد للمتر من المبانى وانما هى منفصلة عنه وتضاف الى باقى التكاليف ومنها سعر المتر من المبانى . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر رافضـا ما جاء بتقـرير الخبير المنتدب من احتساب قيمة التشطيبات والرسومات الهندسية والاشراف والتنفيـذ ومقـررا أن قيمة هذه التكاليف يتضمنها ثمن تكلفة المبانى ومقررا انه يعتمد مبلغ ١٠.٥٠ جنيهـا الذى قدرته

لجنة التقدير للمرافق وتشطيبات المدخل رغم أن الثابت من قرار لجنة التقدير — المرفق صورته الرسمية بالاوراق — انه حدد هذا المبلغ اجمالا للمرافق وتشطيبات المدخل دون بيان وتحديد قيمة لكل من هذين العنصرين من التكاليف ، فان الحكم بذلك يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٨ س ٤٦ ق ، نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٣٤٣ س ٤٥ ق) .

قيمة المبانى . وجوب تقديرها على اساس التكلفة الفعلية مهما بلغت

انه وان كان قرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ قد حدد تكاليف البناء بالنسبة للاسكان فوق المتوسط بما يتراوح بين ستة عشر جنيهـ وعشرين جنيهـا للمتر ، الا انه لما كانت الفقرة الاولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على ان تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت البناء ، كما نصت الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يكون تحديد قيمة المبانى على اساس التكاليف الفعلية وقت معاينة اللجنة للبناء ، فان مؤدى ذلك أن تقدير قيمة المبانى انما يتعين إن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت محسوبة وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، حتى ولو جاوزت هذه التكاليف الفئات المحددة بقرار وزير الاسكان سالف البيان . (نقض ١٩٨٣/١٢/١٥ طعن ١٣٣٢ س ٤٨ .

تحـديد قيمة الارض :

قيمة الارض فى حساب القيمة الايجارية . وجوب تقـديرها بقيمتهـا السوقية وقت تمام انشاء البناء . علة ذلك .

٣٠٤ — مؤدى المادة العاشرة ، والفقرة الاولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الاساسية فى تقدير قيمـة الارض بقيمتها السوقية وقت البنـاء ، دون اعتـداد بالثمن الحقيقى الذى اشتريت به الارض ، اعتبارا بأنه طالما تقـدر الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروضة أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فانه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الارض ، ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت تمام انشاء المبانى حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منـذ البـدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعاينة التى تجريها لجان تحديد الاجرة التى قد تتراخى

زمنا عن هذا الوقت ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التى خلصت اليها الخبير فى تقريره من تقدير ثمن الارض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت انشاء المبانى وأن هذا التقدير لا مبالغة فيه ، وكان الطاعن لا يجادل فى ان هذه القيمة موازية لوقت اتمام انشاء هذه المبانى بالفعل ، فانه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة بين بدء الانشاء وحتى تمامه لتوافر ذلك القول مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون باتمام انشاء البناء . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٩٩١ س ٤٤ ق) .

تقدير القيمة الايجارية . وجوب الاعتداد بقيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء . لا عبرة بثمن شراء الارض . تقدير قيمة المبانى بسعر السوق وقت البنـاء .

٣٠٥ — مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء وانه لا عبرة بالثمن الذى اشتريت به الارض كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت ، وقرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المبانى يضاف اليها ٣٪ مقابل مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة وتشمل تكاليف الاساسات والاسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق . (نقض ٣ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٤ ق) .

العبرة فى تحديد قيمة الارض عند تقدير الاجرة القانونية . ثمن المثل وقت البناء . الاستئناس بثمن الشراء . لا خطأ .

٣٠٦ — مفاد المادة ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن العبرة فى تقدير قيمة الارض هى بثمن المثل وقت البناء على اساس قيمتها السوقية ، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه ، وان كان ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل ، وكان ما خلص اليه التقرير لا ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ذلك أنه لم ينتقص من نفس اسعار المثل عند البناء ووجدانها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الثابتة فى عقد الشراء ، خاصة وان تاريخ الشراء معاصر لتاريخ البناء . (نقض ١٩ — ١ — ١٩٧٧ طعن ١٣٨ س ٤٣ ق) .

احتساب كامل قيمة الارض وغيرها فى تقــدير اجرة الاماكن شرطه .

م١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٣٠٧ — مفاد نص المادة ١١/٢ ، ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن احتســاب كامل قيمة الارض وغيرها مقيد بشرطين : اولهما : البناء على كل المســاحة المسموح بالبناء عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللــوائح . واذ كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكاكين موضوع التداعى لا يشغلان من الارض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الادوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة اخرى ، وكان لا ســبيل الى انتفاع الدكاكين بشىء من هذه المساحة فان اعتداد الحكم فى تقدير الاجرة بمساحة الارض التى أقيم عليهـا الدكاكين وحدها يــكون فى محله . (نقض ٢٥ — ٢ — ١٩٧٦ طعــن ٤٧٧ س ٤٢ ق) .

اشــتراكات التامين :

قيمة اشتراكات التامين عن عمال البناء المستحقة الى هيئة التامينــات الاجتماعية . وجوب احتسابها ضمن تكاليف المبنى عند تقدير الاجرة القانونية . لا يغير من ذلك أن تكون عملية البناء قد اسندت الى مقاول طالما تحملها المالك فعــلا .

٣٠٨ — مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شــأن ايجار الاماكن بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين انه يتعين التعرف على القيمــة الفعلية لتكاليف المبــانى كأحد العناصر التى يمكن بمقتضــاها التوصل الى تقدير الاجرة ، ومؤدى المواد ٤ ، ١٠ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ان اية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون ويخصصون للاشراف ويتقاضون اجور يستلزم اداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية ومن ثم فان المبالغ المدفوعة الى الهيئة المشار اليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد اجرته متى كان صاحب البناء هو الذى تحمل بها يستوى فى ذلك ان يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفســه عمالا فى انشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء

بالاضافة الى قيمة اشتراكات التأمينات أو ان يكون المالك قد تحملها واقعـا وفعلا مع اسناده العملية لمقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التي تكبدها مالك البناء . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٩٩١ س ٤٤ ق) .

الضرائب العقـارية :

التزام المستاجر بسداد الضرائب العقارية المستحقة على العين المؤجرة هو فى حكم التزام بالوفاء بالاجرة سداد المستاجر لها مع مصروفات الدعوى قبل اقفال باب المرافعة . توقيه الحكم بالاخلاء طالما لم يقدم المؤجر لمحكمـة الموضوع ما يفيد تكبده مصروفات او نفقات محددة اخرى .

٣٠٩ — المقرر أن التزام المستاجر بأداء الضرائب العقارية المستحقة على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالوفاء بالاجرة وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد قاما وقبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف بالوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلك التاريخ فضلا من مصروفات الدعوى وكانت الاوراق قد خلت مع هذا ممـــا يدل على أن المطعون عليها قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن ما أوفى به الطاعنان قبل اقفال باب المرافعة لا يعتبر وفاءا كاملا مبرئا لزمتهما من الضرائب المستحقة كما لم تقدم لتلك المحكمة أى بيان بشأن ما تكون قد تكبدته فى الدعوى حتى ذلك التاريخ من مصروفات أخرى محددة أو نفقات فعلية مما يلتزم الطاعنان بأدائه لها عندئذ فضلا عن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف عن الوفاء بها قبـل اقفـال باب المرافعـة فى الاستئناف وكان مؤدى ذلك ان الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون فى هذا الصـدد وعلى النحو الذى يمتنع الحكم عليهما بالاخلاء واذ خالف الحكم المطعون فيـه هذا النظر وقضى باخلائهما فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق) .

الاماكن المؤجرة لغير السكنى . عـدم اعفائهـا من الضرائب على العقارات المبنية اعتبارا من ١ — ٧ — ١٩٦٨ . ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨ . اثره . عدم جواز تخفيض اجرتها بمقدار الضريبة .

٣١٠ — وان كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ صدر بتقـرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية عموما وخفض الاجرة بمقـدار

هذه الاعفاءات لصالح المستأجرين اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ على التفصيل الوارد به ، الا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الاماكن لغير السكنى ، اخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاط يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الاماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكامه بحيث لا يتمتع ملاك تلك الاماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو ١٩٦٨ ، فأصبح واجبا عليهم تاديتها لخزانة الدولة ، وبالتالى فلا الزام عليهم بتخفيض الاجرة لصالح المستأجرين لهذه الاماكن بالذات . (نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٣٧٤ س ٤٦ ق) .

الاجرة المستحقة على المستاجر . شمولها الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء . تخلف المستاجر عن سداد رسم النظافة . اعتباره نكولا عن دفع الاجرة . خضوعه لذات أحكام المتاخر فى الاجرة .

٣١١ — معنى الاجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا تقتصر على الاجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه ، وانما يقصد بها ايضا ما جعله القانون فى حكم الاجرة ، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ١٩ من ذات القانون والتى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر فى موعد معين ، ومؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار اليه أن الاجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة ، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الاجرة ، واذ اجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم اجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الايجارية ، فان حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الاجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث ادراجها فى التكليف بالوفاء .

(نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق) .

العقارات المملوكة للافراد المؤجرة لمساعدة وزارة التربية والتعليم خضوعها للضريبة على العقارات المبنية . وجوب تخفيض الاجرة بما يعادل الاعفاء الضريبى . القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

٣١٢ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفـــاد نص المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفـــاءات من الضريبـــة على العقارات المبنية أن المشرع اعفى من اداء الضريبة على العقـــارات المبنيـــة والضرائب الاضافية الاخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهات ، كما اعفى من اداء الضريبة الاصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية — منها على ثلاث جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يقـــع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بما يعادلها بقصـــد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، ومؤدى المادتين ٢ و ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شـــأن الضريبـــة على العقارات المبنية أن هذه الضريبة تسرى على انحاء معينة بالجدول المرفق ، ولا يعفى من ادائها سوى الاحوال المبينة فيها بيان حصر ، وليس من بينهـــا العقارات المملوكة للافراد والمؤجرة لمعاهد تابعة لوزارة التربية والتعليم واذ كان البين من محضر اعمال الخبير أن المطعون عليهم قدموا ما يفيد خضـــوع العقار موضوع النزاع للضريبة العقارية ولم يكن لذلك صدى فى النتيجة التى خلص اليها التقرير ، وكان ما خلص اليه يخالف الثابت بمحضر اعمـــاله واذ أخذ الحكم بالتقرير دون ان يفطن الى هذا التناقض فانه فضلا عن خطئه فى القـــانون يكون قاصر التسبيب . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعـــن ٩٦ س ٤٦ ق) .

الضرائب العقارية المفروضة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . التزام المؤجر بادائها الضريبة العقارية التزام المستاجر بها باعتبارها احد عنـــاصر الاجرة القانونية .

٣١٣ — مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـــة — أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هى أحد عناصر الاجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية ، اذ كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تمثـــل « قيمة مضافة » الى القيمة الايجارية فان الاجرة القانونيـــة تشمل القيمـــة الايجارية مضافا اليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وكان مفاد ما تقدم انه وان كان الاصل فى الضريبـــة

العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ان يلتزم بها من يستفيد من ايراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الادارة الضريبية عن ادائها فى حدود علاقته بها الا ان المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين ارقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٥٨٣ س ٤٣ ق) .

التزام المستاجر باداء الضرائب العقارية باعتبارها احد عناصر الاجرة القانونية . خضوعه للتقادم الخمسى . علة ذلك .

٣١٤ — اذ كانت الضرائب العقارية التى لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تضاف الى القيمة الايجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فانها تأخذ حكمها باعتبارها اجرة لا ضريبة ، وكانت تتبع الاجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها اذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الايجار قائما ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى ان المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٥٨٣ س ٤٣ ق) .

القضاء بتحديد مقدار الضرائب المستحقة على شقة النزاع . استناده فى ذلك الى كشوف رسمية مثبت بها مقدار هذه الضرائب . لا خطأ .

٣١٥ — اذا كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى الذى احال اليه الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى بيان الضرائب الاضافية المستحقة على الشقة المؤجرة محل النزاع على كشوف رسمية مقدمة من المطعون عليها — المؤجرة — مثبت بها مقدار هذه الضرائب ، وكان هذا الدليل الذى استمده الحكم منها كافيا لحمل قضائه بشأن تحديد مقدار الضرائب المستحقة ، فان النعى عليه بالقصور فى التسبيب يكون غير وارد . (نقض ٩ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٦١٠ س ٤٢ ق) .

تقدير الاجرة طبقا لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . الضرائب العقارية والاضافية هى احد عناصر الاجرة الناشئة عن عقد الايجار . وجوب تقدير قيمة الدعوى — بتخفيض الاجرة — بقيمة الاجرة شاملة هذا العنصر .

٣١٦ — مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن . ان قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية او اضافية هى احد عناصر الاجرة تضاف الى القيمة الايجارية ، وتعتبر مع باقى العناصر ناشئة عن سبب قانونى واحد هو عقد الايجار . واذ كان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضائه على تقدير قيمة الدعوى — بشأن تخفيض الاجرة — بالاجرة المحددة فى العقد شاملة عنصر القيمة الضريبية المفروضة على المكان المؤجر ، ورتب على ذلك قضائه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية ، فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٨ — ٣ — ١٩٧١ طعن ٣٦٢ س ٣٦ ق) .

رسم الشاغلين :

طلب المؤجر اضافة رسم الشاغلين ضمن الضرائب الاضافية التى يلتزم بها المستاجر . اغفال الحكم الفصل فيه . وجوب الرجوع الى نفس المحكمة لنظر الطلب والفصل فيه . عدم صلاحيته سببا للطعن بالنقض .

٣١٧ — لئن كان حكم أول درجة قد أشار الى طلب المؤجر اضافة ارسم الايجارى على الشاغلين الا أنه لم يحتسبه ضمن الضرائب الاضافية وكان الطاعن — المؤجر — قد ادرجه ضمن طلباته فى الاستئناف الا ان الحكم المطعون فيه قد اغفله ولم يفصل فيه . لما كان ذلك وكان اغفال المحكمة الحكم فى طلب مقدم اليها ولم تعرض له فى أسبابها يترتب عليه بقاؤه معلقا امامها وعلاج هذا الاغفال وفقا لنص المادة ١٩٣ من قانون المرافعات يكون بالرجوع الى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه ان كان له وجه ومن ثم فلا يصلح سببا للطعن بطريق النقض ويكون النعى فى غير محله . (نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٧٦ الطعنان رقما ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق) .

ضريبة الدفاع والامن القومى :

التزام المستاجر بضريبتى الدفاع والامن القومى فى الاماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدم التزام محكمة الموضوع باضافتهما من تلقاء نفسها الى القيمة الايجارية فى دعوى تحديد القيمة الايجارية . علة ذلك .

٣١٨ — انه وان كان مفاد الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٦٥ بفرض ضريبة اضافية للدفاع ، أن يقع عبء هذه

الضريبة على المستأجر او الشاغل للسكنى بالنسبة للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولئن كان مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومى أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، الا انه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع الخاضعة لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان أحد عناصر الاجرة التى تضاف الى القيمة الايجارية وفقا له وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والامن القومى لم تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فان ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الاجرة . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٣ ق) .

التزام المستاجر بضريبتى الدفاع والامن القومى . القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ قوانين آمرة فيما يتعلق بفرض الضريبة . عدم اعتبارها كذلك بالنسبة لشخص الملزم بادائها . جواز الاتفاق على مخالفتها . عدم جواز التمسك باعمالها لاول مرة امام محكمة النقض .

٣١٩ — اذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنة باعمال أحكام القانونين رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فانه لا يقبل منها التحدى بذلك لأول مرة امام محكمة النقض لانطواء هذا الدفاع على سبب جديد ، ولا يوهن من ذلك أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، لانه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى ، وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٣ ق) .

ضريبة الدفاع المفروضة على الايجار السنوى للعقارات المبنية فرضها لاول مرة من ١ — ٧ — ١٩٥٦ عدم جواز خصمها من وعاء الضريبة العامة الا اذا قام الدليل على سدادها خلال تلك السنة .

٣٢٠ — مؤدى نص المادة الاولى من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦

بفرض ضريبة الدفاع وقبل تعديله بالقانون رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٦٠ ، ونص الفقرة الاولى من المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، ونص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٩ الذى يعمل به اعتبارا من ايرادات سنة ١٩٦٩ ، أن ضريبة الدفاع المفروضة على الايجار السنوى للعقارات المبنية قد فرضت ولاول مرة من اول يوليو سنة ١٩٥٦ وأنها فى خصوص هذه السنة تستحق بنصف مقدارها السنوى وتؤدى مقدما خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهر يوليو من السنة المذكورة ، ولا تخصم من وعاء الضريبة العامة الا اذا قام الدليل على سدادها خلال تلك السنة . (نقض ٢٧ — ٢ — ١٩٧٤ طعن ٤١ س ٣٧ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ :

م ٠ بق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض اجرة الاماكن ٠ سريانه على الاماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ ٠ لا عبرة بتاريخ اتمام البناء ٠ التاجير لاول مرة بعد صدور هذا القانون ٠ وجوب تحديد الاجرة باجرة المثل فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ مع تخفيضها بنسبة ١٥٪ ٠

٣٢١ — مؤدى نص المادة ٥ مكررا (١)من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) منه والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان الاماكن التى تسرى عليها هذه النصوص هى تلك التى كان البدء فى انشائها سابقا على ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ . تاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتمام انشائها واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ تمامه . ولما كان الواقع فى الدعوى باتفاق الاطراف المتداعين أن الاعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدىء فى انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فان أجرتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون آنف الذكر ، باتخاذ أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ ، طالما الثابت أن هذه الاعيان اجرت ولاول مرة فى تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف . (نقض ٢٤ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٥٤٣ س ٢٠ ق) .

الاماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد

هذا التاريخ تخفيض اجرتها بسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ . صيرورة التخفيض ٢٠٪ من ١ — ٧ — ١٩٥٨ . ق ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . عدم جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

٣٢٢ — مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتبارا — من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . واذ كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم اجور الاماكن التى يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فان هذه الامكنة تخضع لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض اجرتها بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ اعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . (نقض ٢٤ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٥٤٣ س ٤٠ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ :

المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ — ٦ — ١٩٥٨ . دخولها فى نطاق تطبيق القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . لا يغير من ذلك اعدادها للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ .

٣٢٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المادة الخامسة مكرر (٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن والمضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ نصت على انه « ... لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى اولا : المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... » فقد دلت بمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منهـا أن يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ — ٦ — ١٩٥٨ — تاريخ العمل به — سواء اعدت للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ . (نقض ٢٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٣٧٤ س ٤٦ ق) .

الحكم بتخفيض الاجرة طبقـا للقـانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة . تحجبه عن تمحيص دفاع المؤجر بأن الاجرة التعاقدية مخفضة بمعدل ١٥٪ من اجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ . قصور .

٣٢٤ ــ اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضـع اجرة الاماكن المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ،ان حجب الحكم نفسه عما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التعـاقد أحكام المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وان الاجرة المثبتة فى العقود مخفضة فعلا بمعدل ١٥٪ عن أجرة المثـل فى شهر سبتمتر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الراى فى الدعوى ، فانه يتعين نقض الحكم . (نقض ٢٤ ــ ١٢ ــ ١٩٧٥ طعن ٥٤٣ س ٤٠ ق) .

ــ وانظر المبدأ رقم ٣١٢٢ فيه تقدم .

تمسك الطاعن امام محكمة الاستئناف بان اجرة العقار تخضع للتخفيض المقرر بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . اغفـال الحكم هذا الدفاع الجـوهرى . قصـور .

٣٢٥ ــ اذ كان يبين من الاطلاع على مذكرة الطاعن التى قدمهـا أمام محكمة الاستئناف انه تمسك فى دفاعه بأن العقار موضوع النزاع تم بناؤه فى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٦ فتخضع أجرته للتخفيض الذى يقرره القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون معيباً بالقصـور فى هذا الخصوص بما يستوجب نقضه . (نقض ٨ ــ ٢ ــ ١٩٧٠ طن ٢٠٥ س ٣٦ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ :

الاعفاءات الضريبية المقـررة لصالح المستأجر بالقـانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و وجوب احتسابها على اساس الايجار الشهرى الاجمالى المـدون بدفاتر الحصر والتقدير . لا عبرة بالاجرة الفعلية الواردة بالعقد أو التى جرى المستاجر على دفعها .

٣٢٦ ــ مفاد المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقـرير

بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، وفى المادة الاولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الصادر من اللجنة العليا ، أن المشرع أعفى من اداء الضريبة الاصلية على العقارات المبنيــة المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجــرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهــات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة اعفاء المالك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بمــا يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، وجعل المناط بالايجار الشهرى الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شىء منهــا نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لامكان استخراج متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للاجرة الفعلية المشار اليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفــة للثابت فى دفاتر الحصر والتقــدير ، ولما كان الثــابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٣٥ جنيها و ٥٠٠ مليما وكان انبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالاجرة الواردة فى عقد الايجار بعــد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٣ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٥٣٧ س ٤٣ ق) .

الاعفاءات الضريبية على العقــارات المبينة . ق ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ . سريانها على المساكن وعلى المبانى المنشاة لغير ذلك من الاغراض . حساب الاعفــاء اساسه . عدد الحجــرات فى كل وحدة مؤجرة وجوب الاعتــداد بالوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير .

٣٢٧ — مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الاولى من التفسير التشريعى الملزم الصــادر بالقــرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من اداء الضريبــة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الاخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، كما أعفى من اداء الضريبة الاصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهــات

وان ذلك الحكم يسرى على المبانى المنشأة اصلا لاغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بما يوازيهما بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر ، اذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الاموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هى مبنى مكون من طابقين وفى كل طابق عدد من الحجرات ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد اجرة كل منهما على خمسة جنيهات ولا تتمتع بالاعفاء الضريبى ولا يسرى على اجرتهما التخفيض مع انه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات فى كل وحدة ويحتسبه على أساسها الضريبة والاعفاء منها ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٣٠ - ٣ - ١٩٧٧ طعن ٨٠ ٣ س ٤٣ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ :-

الاجرة المقدرة وفق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . مواجهتها حالة الانتفاع الاصلى العادى المصرح به للمستاجر فى العقد . تخويل المستاجر ميزة اضافية فى العقد او فى اتفاق لاحق . جواز اضافة مقابلا لها فى حدود الالتزامات القانونية .

٣٢٨ - من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان النص فى المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى ابرمت عقود الايجار على تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الارض والمبانى وانما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة الى الانتفاع العادى بحيث ، اذا خول المؤجر للمستاجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستاجر فوق الانتفاع الاصلى العادى الذى تقابله الاجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر اضافة الى الاجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للاماكن الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية . ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد

ايجار الاماكن استن قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن ارادة المتعاقدين لتحديد الاجرة ، راى فيها علاجا ناجحا يحقق العدالة فى هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة او التحايل ، ولم يتصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستاجر والتى ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما مفاده أن المناط فى تقدير الاجرة حال الانتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستاجر بالمكان المؤجر ، اعتبارا بانه طالما اوجب المشرع تحديد الاجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الارض والمبانى فانه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستاجر بمقتضى قانون ايجار الاماكن المعمول به واخذا بان فيه استثمارا عادلا ومجزيا ومنطويا فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١١ ، ٣٢ لسنة ٤٦ ق) .

الاجرة المقررة وفق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . مواجهتها حالة الانتفاع الاصلى العادى المصرح به للمستاجر فى العقد . تخويل المستاجر ميزة اضافية فى العقد او فى اتفاق لاحق . جواز اضافة مقابلا لها فى حدود الزيادات القانونية .

٣٢٩ — النص فى المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — الذى ابرم فى ظله العقد موضوع الدعوى — على تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الارض والمبانى ، انما يستهدف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اجرة عادلة فى حالة الانتفاع العادى ، بحيث اذا خول المستاجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات او خدمات ينتفع بها المستاجر فوق الانتفاع الاصلى العادى الذى تقابله الاجرة المحددة قانونا . ويصح أن يبرر اضافة الى الاجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للاماكن الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية . ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد ايجار الاماكن استثنى قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن ارادة المتعاقدين لتحديد الاجرة راى فيها علاجا ناجحا يحقق العدالة فى هذا التحديد بوضعه على اسس ثابتة بعيدة عن المبالغة او التحايل ، ولم يتصد

هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر والتى ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مما مفاده ان المناط فى تقدير الاجرة حال الانتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر ، اعتبارا بانه طالما اوجب المشرع تحديد الاجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الارض والمبانى ، فانه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون ايجار الاماكن المعمول به ، واخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا ومنطويا فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان ١٢ و ٣٣ س ٤٦ ق) .

القيمة الايجارية المحددة بواسطة لجان التقدير طبقا للاسس الواردة بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . شمولها مصروفات الاصلاحات والصيانة . لاحق للمؤجر فى تقاضى مقابلا اضافيا لهذه الخدمات .

٣٣٠ — مفاد المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والفقرة الاولى من القرار التفسيرى التشريعى الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، ان القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وانما تشمل كذلك مصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى انه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الاضافية ، اذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الاجرة المحددة بواسطة لجان التقدير . (نقض ٨ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧١٥ س ٤٣ ق) .

القرار التفسيرى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ . مواجهته حالة عدم وجود اجرة اتفاقية بين المؤجر والمستأجر وتركها لتقدير لجنة تقدير الايجارات الى اغفالها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . بقاء هذه الحالة خاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . مؤداه اعتبار القرار المذكور صادرا فى حدود التفويض التشريعى الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .

٣٣١ — النص فى المادة السادسة مكرر (ب) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المضافة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على تشكيل لجنة عليا فوضها المشرع فى اصدار تفسيرات ملزمة لاحكامه جعل لهـا قوة القانون ونص على نشرها فى الجريدة الرسمية اسوة به ، مفاده وجوب أن تقتصر هذه التفسيرات التى تصدرها اللجنة على نطاق هذا القانون وحده ولا تتعداه الى سـواه ، اذ كان ذلك وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واجهت نوعين من الحالات السابقة على صدوره هى الحالات التى سميت فيها أجرة تعاقدية ولم يصدر بشأنها من اللجان تقدير للاجرة حتى صدور ذلك القانون ، وكذلك الحالات التى سميت فيها أجرة تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا ، وبينت الحكم الذى يطبق فى شأن كل منهما ، ولم تتنـاول حالة الاماكن التى اوجرت واخطرت عنها اللجان أو شغلت قبل صدوره ولم تكن لها أجرة تعاقدية تصلح اساسا للتقدير الحكمى ، ومن بينها الاماكن المؤجرة بعقود اتفق فيهـا على تحديد اجرتها طبقا لما تقره لجنة التقدير ، اعتبارا بأنه لا يعد تعيينـا لاجرة تعاقدية حرة وكان القرار التفسيرى التشريعى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ انما ينصب على هذه الحالة الاخيرة التى بقيت خاضعة لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فان القرار المشار اليـه يكون قد صدر فى حدود التفويض التشريعى المخول للجنة العليا دون أن يجاوزه الى احكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ١٧ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق) .

مجال تطبيق القرار التفسيرى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ . عدم وجود اجرة اتفاقية بين المؤجر والمستاجر عن العين المؤجرة وقت صـدور القـانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . اتفاق الطرفين على تحـديد اجرة وجوب اعمـال القـانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .

٣٣٢ — النص فى المادة الاولى من القرار التفسيرى التشريعى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ على انه « اذا اتفق المالك والمستاجر على تحديد اجرة الوحدة المؤجرة طبقا لما تقرره لجنة التقدير فلا تكون هناك اجرة اتفاقيـة متعـاقد عليها وتستمر لجان التقدير فى تقدير الاجرة طبقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه ، واذا كان قد حددت اجرته لجنة التقـديرات ولم يصبح قرارها نهائيا فتستمر مجالس المراجعة فى نظر الطعون ...... وذلك كله مع

مراعاة أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المشار اليه » يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن هذا القرار انما يواجه الحالة التى لم يتفق فيها المالك والمستأجر أصلا على تحديد أجرة العين بل تركا أمر تحديدها الى لجنة التقدير ، اذ لا يكون هناك اجرة متفق عليها وقت صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ حتى يمكن تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق لما تقضى به المادة الثانية منه ، وفى هذه الحالة تستمر اللجنة فى تقدير الاجرة طبقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فاذا كانت اللجنة قد حددت الاجرة ولم يصبح قرارها نهائيا بسبب التظلم منه فتستمر مجالس المراجعة فى نظر الطعن ، بمعنى انه لا مجال للاخذ بالقرار التفسيرى سالف الاشارة الا اذا لم تكن هناك اجرة اتفاقية متعاقد عليها بين المؤجر والمستأجر فاذا اتضح وجودها كان لا مناص من اعمال احكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . (نقض ١٧ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق) .

تقدير الاجرة طبقا لاحكام ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وجوب اضافة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية او اضافية الى قيمتها الايجارية . اعتبارها احد عناصرها .

٣٣٣ — مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية او اضافية هى احد عناصر الاجرة تضاف الى القيمة الايجارية . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ الطعنان رقما ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق) .

القرار ٨ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القرار بقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ القصد منه تحديد الاجرة التعاقدية للاماكن التى اجرت دون تسمية تلك الاجرة فى عقودها . انتهاء الحكم بأسباب سائغة الى ان الاجرة الحقيقية هى المسماة فى العقد . اغفاله الرد على دفاع مستند الى احكام قرار التفسير المشار اليه . لا قصور .

٣٣٤ — نص القرار رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا تفسيرا لاحكام القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على انه اذا دفع المستأجر بصفة مستمرة مبلغا شهريا ولو تحت الحساب ، فانه يعتبر بمثابة القيمة الايجارية التعاقدية وقت ابرام العقد ، وذلك كله مع مراعاة أحكام القانون رقم ٧ لسنة

١٩٦٥ واذ قصد بذلك تحديد الاجرة التعاقدية للاماكن التى اجرت دون تسمية تلك الاجرة فى عقودها فانه لا يؤثر على سلامة الحكم المطعون فيه اغفاله الرد على دفاع الطاعن المستند الى احكام ذلك القرار ، مادام قد انتهى للاسباب السائغة التى ذكرها الى ان الاجرة الحقيقية هى الاجرة المسماة بالعقد ، ومن ثم يكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب على غير أساس . (نقض ١٨ — ٤ — ١٩٧٤ طعن ١٦٠ س ٣٩ ق) . .

اختصاص اللجان المشكلة طبقا لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد اجور الاماكن الخاضعة له . عدم اختصاصها بتقدير الاجور المتعاقد عليها للاماكن التى اشارت اليها م٢/١ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ . شرطه . اختصاص المحاكم صاحبة الولاية العامة بتقدير هذه الاجور .

٣٣٥ — انه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد اجور الاماكن الخاضعة لهذا القانون ، الا أن المشرع اصدر بعد ذلك القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض ايجار الاماكن ونص فى الفقرة الاولى من المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه .

كما اصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه تفسيرا تشريعيا رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ نص فى المادة الثانية منه على انه « لا تختص اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتقدير اجرة الاماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ — ٢ — ١٩٦٥ اذا كان قد تم اخطار اللجان عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ » ومفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما نص عليه فى قرار التفسير التشريعى المذكور انه لا اختصاص للجان بتقدير الأجور المتعاقد عليها للاماكن التى أشارت اليها المادة ٢/١ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان فى تاريخ سابق على ٢٢ — ٢ — ١٩٦٥ أو ثبت ان الاماكن المؤجرة بهذه العقود قد شغلت بموجبها قبل التاريخ المذكور ، وانما يكون الاختصاص للمحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص . (٢٦ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ س ٣٨ ق) .

القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . نطـــاقه . الاماكن التى تم انشاؤها منـــذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . والاماكن التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها بقيت خالية لم تؤجر او تشغل حتى هذا التاريخ .

٢٣٦ ــ مفاد نص المادة الاولى من القـــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن مجال سريانه هو (أولا) الاماكن التى تم انشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . (وثانيـــا) الاماكن التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها بقيت خالية ولم تؤجر أو لم تشغل لاول مرة حتى هذا التـــاريخ . واذ كان الثـــابت فى الدعوى انه لا خلاف بين الطرفين حول عدم تأجير الاعيان المتنازع عليها وعدم شغلها قبل أن يستأجرها المطعون ضدهم ويشغلونها فعلا ابتداء من ١ ــ ٩ ــ ١٩٦٢ بالنسبة للمطعون ضده الاول و ١ ــ ٣ ــ ١٩٦٢ بالنسبة للمطعون ضدهما الثـــانى والثالث ، وانما انحصر الخلاف بينهما على حقيقة الاجرة المتفق عليها والتى تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكان مقتضى ما تقدم أن الاعيـــان لم تؤجر ولم تشغل قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فان القـــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يكون وحده الذى يحكم العلاقة بين الطرفين ويرســـم حدودها . (نقض ١٧ ــ ٢ ــ ١٩٧٣ طعن ١٠ س ٣٨ ق) .

احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ احكام آمرة . وجوب تحـــديد الاجرة وفقا لها متى كان المبنى خاضعا لاحكام هذا القانون .

٢٣٧ ــ لا عبرة لاقرار المؤجر فى عقود الايجار بخضوع المساكن المؤجرة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ذلك لانه متى توافرت فى المبنى شروط سريان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعين اخضـاع أجرته لاحكامه ، لأن أحـــكام هذا القانون أحكام آمرة لا يجوز الاتفـــاق على مخالفتها . (نقض ١٧٩ ــ ٢ ــ ١٩٧٣ طعن ١٠ س ٣٧٨ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ :

تحديد الاجرة طبقا للمادة ٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . تحـــديد حكمى . قيامه مقام تقدير لجان تقدير الايجارات . سريانه باثر رجعى من وقت التعـــاقد .

٢٣٨ ــ المقرر فى قضاء محكمة النقض ان مفـــاد نص المادة الثانيـــة من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ان حالات المبانى الخاضعة لاحكام القانون رقم

٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى كانت لاتزال معروضة عند صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سواء امام لجان التقدير أو مجالس المراجعة ولم يكن قد صدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن وتكون فيها أجرة متعاقد عليها بارادة الطرفين الحرة قبل صدور قرار اللجنة فانه يتم تحديد الاجرة القانونية لها على اساس الاجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بالنسبة المقررة فيه ، على أن يقوم هذا التحديد الحكمى للاجرة مقام تقدير اللجنة ويكون له اثر رجعى من وقت التعاقد . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ ق) .

طلب تحديد اجرة الشقة طبقا لقرار لجنة تقدير الايجارات . التظلم من القرار وعدم الفصل فيه . صيرورته . غير نهائى . القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . اثره . الاجرة القانونية للعين هى الاجرة المتعاقد عليها بعد التخفيض وليست المحددة بقرار اللجنة .

٣٣٩ — اذ كان كل من المطعون ضدهم يطلب فى دعواه تحديد اجرة الشقة التى يستأجرها بما قدرها به قرار لجنة تقدير الايجارات ، وقد تظلم سلف الطاعن المالك السابق — من هذا القرار وقد استوفى تظلمه أوضاعه القانونية فبات قرار لجنة التقدير غير نهائى ولم يقم دليل من الاوراق على ان هذا التظلم قد فصل فيه بصورة تجعل قرار اللجنة نهائيا وقت العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فان الاجرة القانونية لاعيان النزاع تكون هى الاجرة المتعاقد عليها فى عقد الايجارات القائمة عند العمل به بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من قيمتها تطبيقا لهذا القانون وليست الواردة بقرار لجنة تقدير الايجارات . (نض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٠٤٧ س ٤٥ ق) .

الاجرة التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ م٢ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ . هى الاجرة التى اتفق عليها المتعاقدان بارادتها الحرة . الابنية المؤجرة لوزارة التربية والتعليم والمحددة أجرتها طبقا للقرار الجمهورى ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى ١٥ لسنة ١٩٥٨ لا تخضع للتخفيض المذكور .

٣٤٠ — اذ كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المقصود بالاجرة المتعاقد عليها التى عناها الشارع فى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ طبقا للمادة الثانية هى الاجرة التى اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما ، اذ هى التى افترض فيها الشارع المغالاة فى

التقـــدير ، فمتى انتفت هذه الشبهة تكون بمناى عن هذا التخفيض ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه قام بالاقتراض لبناء المدرسة مثار النزاع تنفيذا للاوضاع والشروط التي حددها القرار الجمهوري رقم ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهوري رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٨ واستلمتها وزارة التربية والتعليم ثم قدر الطـرفان اجرتهـــا بنسبة ٥٪ من قيمة الارض و ٦٪ من قيمة المبـانى تنفيـذا لهـذين القرارين الجمهـوريين فانه يبين من ذلك أن الشارع هو الذى حدد الاجرة جبرا على ارادة العاقدين فلا تخضـع لمطلق ارادتهما الحرة ، وبالتالى لا يصح أن تتخـذ اساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية ، اذ هى أجرة تقيد المتعـاقدان فى تحديدها بالنسبة التى حددها القرار الجمهـورى رقم ١٠٤ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٨ دون أن تخضع لظروف العرض والطلب بما لا يمكن معه اعمال التخفيض عليها بمعدل خمسة وثلاثين فى المائة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض آنف الذكر على الاجرة المحددة فى عقد الايجار ، ورتب على ذلك قضاءه يكون قد اخطـا فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٨٠ طعن ٢٢٣ س ٤٥ ق) .

القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . شمول الاجرة التعاقدية كل ما لزم المستاجر بادائه بما فيه مقابل الخدمات الاضافية . خضوع مجموعها للتخفيض الوارد بالقانون المذكور .

٣٤١ — مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القـانون رقم ٧ لسـنة ١٩٦٥ ، وما افصحت عنه المذكرة الايضاحية — بشأن الدافع لاصداره — أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج فى عناصرها ونحواها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق القـانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للاجرة التى نص عليـه القانون الاخير بتقدير حكمى لها عن طريق اجراء خفض فى عقـود الايجـار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى الى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى ، يؤيد هذا النظر ان الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للاماكن التى تم تقديرها نهائيا على أساس الاجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الاولى منها او طبقا للتقـدير الذى تم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما اقل ، والمفاضلة بين

قيمتين لا تتأتى الا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير أورد أسسا موضوعية لتقدير القيمة الايجارية شاملة مصروفات الادارة التى ضرب التفسير التشريعى امثلة لها ، أورد بنصوصه الآمرة ل تحل ارادته محل ارادة المتعاقدين الحرة ، فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمى الى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها الى ارادة المتعاقدين لما كان ما تقدم وكان يستتبع ان تدخل فى الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا فى تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستاجر فى عقد الايجار بادائه للمؤجر فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويندرج فى ذلك الاجرة وما يلحق بها من مقابل الخدمات ، فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها الى الاجرة الاصلية المسماة فى العقد لتكون من مجموعها الاجرة المتعاقد عليها والتى تتخذ أساسا للتقدير الحكمى ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واجرى التخفيض على الاجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الادارة ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ٨ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧١٥ س ٤٣ ق) .

تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .وجوب احتساب ربط العوائد والاعفاءات منها على أساس الاجرة بعد التخفيض . مؤدى ذلك . سقوط الربط السابق باثر رجعى .

٣٤٢ — اذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكانت هذه الأجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الايجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الاماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها الا على أساس تقدير أجرتها تقديرا نهائيا ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه اعتبارا بأنه ربط تم على أساس قيمة ايجارية سقطت بأثر رجعى واجراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية التى احلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعى ، فانه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أن القيمة الايجارية المتعاقد

عليها هى مبلغ ٢٧ جنيها واجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم اجرى عليها احكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيها و ٦١٠ مليما منذ بدء التعاقد فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير اساس . (نقض ٩ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ١٢٣ س ٤٣ ق) .

الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض الوارد بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . اختلافها من عقد لآخر . عدم جواز التحدى بتماثل الاماكن او الاخلال بالمساواة بين المستاجرين .

٣٤٣ — اذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية وفقا لارادة المتعاقدين اساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة الاتفاقية — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تختلف بهذه المثابة من عقد لآخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل او اختلاف فى الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يثيره الطاعن من ان تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شانه ان يخل بالمساواة بين المستاجرين فى ذات العقار قولا منه انها تفوق الطابقين الآخرين موقعا وصقعا . (نقض ٩ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ١٢٣ س ٤٣ ق) .

الاجرة المخفضة طبقا للمادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . تقدير حكمى . القصد منه انهاء الحالات المنظورة امام لجان التقدير .

٣٤٤ — المستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ باجراء تخفيض بنسبة ٣٥٪ من الاجرة المحددة فى عقود الايجار الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاجرة المخفضة بمقتضاه تعدمن قبيل التقدير الحكمى بديلا عن تقدير القيمة الايجارية ، بما يستتبع انهاء الحالات التى كانت منظورة أمام لجان التقدير تحقيقا للغرض المستهدف من التخفيض باعتبار ان هذه النسبة وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية هى التى دلت الاحصاءات عن عمل اللجان انها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة الى القيمة الحقيقية . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٣ ق) .

الاجرة التى عناها المشرع فى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . واتخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى التى اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار تقدير الايجارات علة ذلك .

٣٤٥ — المقرر فى — قضاء هذه المحكمة — ان المقصود بالاجرة المتعاقد عليها التى عناها المشرع فى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الاجرة التى اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الايجارات ، اذ هى التى افترض فيها المشرع المغالاة فى التقدير فمتى انتفت عنها هذه الشبهة تكون بمنأى عن هذا التخفيض . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٣ ق) .

مراعاة المؤجر للاجرة التى قدرتها لجنة تقدير الايجارات لشقة مماثلة فى ذات العقار عند التعاقد على عين النزاع . مؤداه . اعتبار هذه الاجرة غير خاضعة لمطلق ارادة المتعاقدين الحكم بتخفيضها بنسبة ٣٥٪ عملا بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . خطأ .

٣٤٦ — اذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه روعى عند التعاقد فى تحديد الاجرة المتفق عليها بمبلغ ٨ ج ٧٠٠ مليم الاجرة التى سبق ان قدرتها لجنة تقدير الايجارات تقديرا نهائيا للشقة التى تقع أسفل شقة النزاع والمماثلة لها ، اعتبارا بأن وجود تقدير سابق للجنة لاجرة وحدة مماثلة يعنى أن الوحدات المماثلة الاخرى ستقدر بنفس الاجرة طبقا للجارى عليه العرف وأن قرار اللجنة الذى صدر فى تقدير اجرة الشقة محل النزاع فيما بعد استند صراحة فى مدوناته يسبق تقدير اجرة شقة المثل بذات القدر ، فان اجرة عين النزاع التى عينت فى عقد الايجار قبل تقدير اللجنة لها والتى روعى فيها مطابقتها للقيمة الايجارية التى قدرتها اللجنة لوحدة اخرى مماثلة لها فى المبنى ذاته لا تعتبر اجرة تخضع لمطلق ارادة المتعاقدين الحرة ولا يصح ان تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بل هى أجرة تقيد المتعاقدين فى تحديدها بالاسس والعناصر التى فرضها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون أن تخضع لظروف العرض والطلب بما لا يمكن معه اعمال التخفيض عليها بمعدل الخمسة والثلاثين فى المائة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واجرى التخفيض آنف الذكر على الاجرة السالفة لمجرد انها محددة فى عقد الايجار ورتب على ذلك قضاءه ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩١ س ٤٣ ق) .

تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بواقع ٣٥٪ طبقا للقانون ٧ لسنة

١٩٦٥ • عدم امتدادها للضرائب العقارية التي لا يشملها الاعفاء الوارد بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ • التزام المستاجر بها •

٣٤٧ — مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الاولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ان المشرع لم يشأ طبقا لصريح اللفظ ان يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وانه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر انه حددها جزافا بنسبة معينة من الاجرة المتعاقد عليها ، واحل هذا التحديد الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصري قيمة الارض وتكاليف المباني دون ان يمتد الى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها اولا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر اجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الاجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيها ورتب على ذلك التزام الطاعن — المستأجر — بها ولخص الى تاييد امر الاداء ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٥٨٣ س ٤٣ ق) .

تحديد الاجرة طبقا للمادة ٢ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ • تحديد حكمي • قيامه مقام تقدير الايجارات • سريانه باثر رجعي من وقت التعاقد •

٣٤٨ — مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الاماكن أن حالات المباني الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لاتزال معروضة عندصدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة ولم يكن قد صدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن وتكون فيها اجرة متعاقد عليها بارادة الطرفين الحرة قبل صدور قرار اللجنة ، فانه يتم تحديد الاجرة القانونية لها على اساس الاجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بالنسبة المقررة فيه ، على ان يقوم هذا التحديد الحكمي مقام تقدير اللجان ويكون له اثر رجعي من وقت التعاقد . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ الطعنان رقما ٥٨٨ ، ٥٩٠ س ٤٠ ق) .

الاجرة التي تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ • هي الاجرة الاصلية المتعاقد عليها قبل اي تخفيض يكون قد اجرى عليها •

٣٤٩ ــ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاجرة المتعاقد عليها والتى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ وفق المادة الثانية من القــانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هى الاجرة الاصلية التى تم الاتفاق عليها فى العقد منذ بدء الاجارة وقبل اى تخفيض يكون قد اجرى عليها سواء كان هذا التخفيض طبقا لقوانين تخفيض الاجرة المتتابعة او طبقــا للقــانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية . (نقض ٢٤ ــ ٣ ــ ١٩٧٦ الطعنان رقما ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق) .

الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقــا للقــانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقــانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب اضافتها الى تلك الاجرة .

٣٥٠ ــ مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ان المشرع فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والاجرة القانونية ، وجعل الاولى تقوم على عنصرين هما نسبة محــددة من كل من قيمة الارض وتكاليف البناء بينما تقوم الاجرة القانونية على هذين العنصرين مضافا اليهما الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقــانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى ان القيمة الايجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقــار ومقــابل اســتهلاك راس المال ومصروفات الاصــلاحات والصيانة والادارة دون الضرائب . واذ كان مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الاولى والثانية من المادة الثانية من القــانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ ــ طبقا لصريح اللفظ ــ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وانه عرض لمجرد تخفيضهــا وحدها ، غاية الامر انه حددها جزافا بنسبة معينــة من الاجرة المتعاقد عليها واحل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الارض وتكاليف المبانى دون ان يمتد الى الضرائب التى لا تخضع لحساب المستاجر وانما يلتز مهــا او لا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر اجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الاجرة المتعــاقد عليها تضــاف اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء ، ورتب على ذلك قضــاءه باحقيــة المطعون عليها ــ المؤجرة ــ فى اقتضائها من الطاعن ــ المستاجر ــ فانه يكون

قد التزم صحيح القانون . ولا يعيبه بعد ذلك عدم نقض الحكمة التى املت اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهداء بها لأن البحث فى حكمة التشريع لا يكون الا عند غموض النص او وجود لبس فيه الامر المفتقد فى واقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود ازدواج ضريبى . واذ كان لا وجه لما يثيره الطاعن من ان تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شانه ان يخل بالمساواة بين المستاجرين ذلك ان هذا القانون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اتخذ من الاجرة التعاقدية التى تختلف من عقد لآخر وفقا لارادة المتعاقدين اساسا يجرى عليه التخفيض ، واذ كان تحديد القيمة الايجارية يمثل الوعاء الذى تحسب على اساسه الضريبة الاصلية والضرائب الاضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فان دعوى المساواة بين المستأجرين فى هذا النطاق يكون لا محل لها . (نقض ٩ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٦١٠ س ٤٢ ق) .

الاجرة التعاقدية فى معنى المادة ٢ ق ٧ لسنة ١٩٦٥ . الاجرة الحقيقية التى انصرفت اليها ارادة المتعاقدين منذ بدء تنفيذ عقد الايجار .

٣٥١ — المقصود بالاجرة التعاقدية — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — فى معنى المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هى الاجرة الحقيقية التى انصرفت اليها ارادة المتعاقدين منذ بدء تنفيذ عقد الايجار . (نقض ١٧ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق) .

الاجور المتعاقد عليها فى معنى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . هى الاجور الحقيقية دون الصورية . المنازعة فى هذا الشان . جدل موضوعى . عدم جواز اثارته امام محكمة النقض .

٣٥٢ — اذ نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض ايجار الاماكن فى المادة الثانية منه على ان تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها الاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، فقد دل على ان المقصود بالاجور المتعاقد عليها هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الصورية . واذ كان استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به محكمة الموضوع ، ولا تخضع فيه

لرقابة محكمة لنقض متى كان استخلاصها سائغا ، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه واقام عليه قضاءه يكفى لحمل النتيجة التى انتهى اليها ، فان ما يثيره الطاعن بسبب النعى لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما لا يجوز ابداؤه أمام محكمة النقض . (نقض ٣٠ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٩٢ س٣٩ق) .

تحديد الاجرة تحديدا حكميا طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . مؤداه . انعدام اثر قرارات لجان التقدير غير النهائية عند صدور هذا القانون . اختصاص المحاكم بالفصل فى صحة اعمال احكام هذا القانون .

٣٥٣ — مؤدى نص المادة ٢/١ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ انه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد اجور الاماكن الخاضعة له الا انه بالنظر لما لمسه المشرع — وعلى ما جاء بالمذكرة الايضاحية — من بطء عمل هذه اللجان مما ادى الى مغالاة الكثير من الملاك فى تقدير الاجرة واستمرار المستاجرين فى دفع الاجرة المرتفعة وقتا طويلا حتى تنتهى اللجان من عملها ، قد استهدف تلافى عيوب التطبيق العملى لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الاجرة القانونية لهذه الاماكن على اساس ان الاجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة وثلاثين فى المائة بالنسبة للحالات لتى مازالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة والتى لم يصدر فى شانها تقدير نهائى غير قابل للطعن ، على أن يقوم هذا التحديد الحكمى مقام تقرير اللجان ويكون له اثر رجعى من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التى ادركها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحى غير ذات موضوع وعديمة الاثر فلا يتعلق بها اى حق للمؤجر او المستاجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، وبالتالى فلا يسوغ القول بامكان الطعن عليها او التظلم منها باى سبيل ، على ان ذلك لا يخل بداهة بحق طرفى النزاع فى اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمناضلة فى صحة اعمال احكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفى مدى انطباقه على عين النزاع . (نقض ٣١ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ س ٤٢ ق) .

عدم صيرورة قرار لجنة تقدير الايجارات نهائيا وقت العمل بالقانون

رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ اثره وجوب تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ .

٣٥٤ — لما كان الثابت فى الدعوى ان لجنة التقدير المشكلة وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قدرت اجرة شـقة النزاع وتظلم الطـاعن — المؤجر — والمستاجر السابق من هذا التقدير امام مجلس المراجعة ولم يكن هذا التقدير قد اصبح نهائيا وقت العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فانه يتعين تطبيق المادة الثانية من هذا القانون على اجرة هذه الشقة وهى تنص على أن « تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاصة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه » . (نقض ١٩ — ١١ — ١٩٧٤ طعن ٣١٥ س ٣٩ ق) .

تطبيق القـانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . الاخلال بالمساواة بين المستأجرين لشقق متماثلة فى مبنى واحد . لا اثر له . علة ذلك .

٣٥٥ — لا وجه لما يثيره الطاعن من ان تطبيق القانون — رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على الشقة موضوع النزاع من شأنه ان يخل بالمساواة بين المستاجرين لشقق متماثلة فى مبنى واحد ، ذلك أن هذا القـانون قد اتخـذ من الاجرة التعاقدية — والتى قد تختلف من عقد لآخر وفقا لارادة المتعاقدين — اساسا يجرى عليه التخفيض دون النظـر الى ما قد يكون بين الوحدات من تماثل . (نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ س ٣٨ ق) .

الاجرة التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الاجرة الاصليـة المتعاقد عليها قبل اى تخفيض يكون قد اجرى عليها .

٣٥٦ — الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الاجرة الاصلية التى تم الاتفاق عليها فى العقد منذ بدء الاجارة وقبل اى تخفيض يكون قد اجرى عليها ، سواء كان هذا التخفيض طبقا لقوانين تخفيض الاجرة او طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٣ طعن ١٠ س ٣٨ ق) .

مراعاة الاجرة التى قدرتها لجنة تقدير الايجـارات اللاحق لصـدور قرارها . تخفيض هذه الاجرة التعاقدية بنسبة ٣٥٪ عملا بالقـانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . خطأ . عدم . بحث ما ادخله المؤجر من تحسينات وتعديلات

على العين المؤجرة زادت من منفعتها عما كانت عليه وقت تقدير اجرتها بمعرفة اللجنة . قصور .

٣٥٧ — اذا كان عقد الايجار موضـــوع النزاع قد ابرم فى تاريخ لاحق على صدور قرار لجنة تقدير الايجارات بتحديد أجرة العين المؤجرة بمبلغ ... شهريا وروعيت هذه الاجرة عند التعاقد ، ونص فى العقد صراحة على ذلك ، فان الحكم المطعون فيه اذ أجرى التخفيض بنسبة ٣٥٪ عملا بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — على تلك الاجرة يكون قد اخطأ فى تفسير القانون وتطبيقه وادى به هذا الخطأ الى أن حجب نفسه عن بحث ما اذا كان الطـــاعن (المؤجر) قد أدخل على العين المؤجرة بعد تقدير اجرتها بمعرفة لجنة تقدير الايجارات تحسينات وتعديلات زادت من منفعتها عمـــا كانت عليه فى ذلك الوقت ومدى احقية الطاعن فى اقتضاء مقابل الانتفاع بها ، بما يشوبه بالقصور فى التسبيب. (نقض ٢٤ — ٤ — ١٩٧٣ طعن ١٠٣ س ٣٨ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ :

تخفيض الاجرة المتخذة اساسا لربط الضرائب بدفاتر الحصر بنسبة ٢٠٪ فى ٣٧ لسنة ١٩٦٦ قصر اثره على علاقة ملاك هذه العقارات بالجهات الضريبية دون علاقتهم بالمستاجرين . عدم جواز استناد المستاجر الى القـــانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى طلب خفض الاجرة بقيمة هذه النسبة .

٣٥٨ — مفاد نص المادة ١/١ من القـــانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية — على ما يبين من مذكرته الايضاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابات الختامية بمجلس الامة — أن الشارع قد هدف من اصدار هذا القانون الى تحقيق شىء من العـــدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التى خفضت اجرتها العقدية بنسبة ٢٠٪ بمقتضى القـــانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الاجرة الدفترية المبينة فى دفاتر الحصر والتقدير الذى يتم — وفقا للمادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ — كل عشر سنوات والتى تتخذ اساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب اخرى الى أن يتم الحصر والتقدير الذى كان مقررا أن يتم فى سنة ١٩٧٠ ، وذلك دفعا للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الايجار المتعاقبة اجور املاكهم بداءة

بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ورغم ذلك بقيت الاجرة الدفترية لها دون تخفيض ، مما مفاده أن هذا الخفض يقتصر اثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضريبية المعنيــة ، ولا شأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفـــاءات والذى ينــدرج ضمن قوانين تخفيض الاجرة فى علاقة المستأجر بالمؤجر ، والذى استهدف به المشرع — وعلى ما جاء بمــذكرته الايضاحيـــة التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا اضافيا فى الاجرة فبدلا من ان يحدده بنسبة مئوية من الاجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة اثر أن يعينه بمقدار الضرائب التى يرد عليها الاعفاء المقرر بمقتضاه ، ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الاجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الاجرة الدفترية ، والا ادى ذلك الخفض الى اعادة الاختلال فى التوازن بين الاجرة الدفترية والاجرة الفعلية ، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بانه لا يترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك » ثم عدل عنه الى نص المادة الثانية الحاليـــة الذى يجرى بانه « لا يترتب على التخفيض المشار اليه فى المادة السابقة زيادة الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك » لما كان ذلك ، فانه لا محل لما تسوقه الطاعنة — المستأجرة — من أن الاعفـــاء المشار اليه مرتبط بالقيمة الايجارية للحجرة يدور معها هبوطا وارتفاعا . لما كان ما تقدم ، وكان لا انطباق للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على علاقة المطعون عنيهما — المؤجرين — بالطاعنة على ما سلف ، فانه لا يحق لهـــا التحـــدى بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الخصوص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى عليه — بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه — يكون على غير اساس . (نقض ١٩ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٦٥٨ س ٤١ ق) .

تحديد الاجرة وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

تقدير الاجرة طبقا للقانون ٤٦ لسنة ٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن فى قرارات لجـــان تحديد الاجرة . لا حق لها فى تقدير الاجرة ابتداء .

٣٥٩ — مؤدى نصوص المواد ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والمواد ٨ ، ٩ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اختص بتبدير ايجار الاماكن الخاضعة لاحكام هذين القانونين لجانا خاصة من سلطتها اجراء هذا التقدير طبقا للاسس التى وضعها ، وخول لكل من المالك والمستأجر الحق فى الطعن فى قرارها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهى بذلك تكون جهة طعن لا جهة تقدير فلا يحق لها أن تتصدى ابتداء لتقدير أجرة تلك الاماكن . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢٦٩ س ٤٤ ق) .

اثر استئناف حكم تقدير الاجـــرة :

الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعون الخاصة بتقدير أجرة الاماكن . استئنافه . اثره . وقف حجيته لحين الفصل فى الاستئناف .

٣٦٠ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان حجية الاحكام الابتدائية تقف بمجرد رفع الاستئناف عنها وتظل موقوفة الى ان يقضى فيه ، وكان الثابت ن قرار اللجنة بتقدير أجرة الدكان موضوع النزاع لم يصبح نهائيا ، تبعا لأن الاستئناف المقام عن الحكم الصادر فى الطعن المرفوع عنه لايزال مطروحا ثم يفصل فيه بعد ، فان الحكم المطعون فيه اذ ايد الحكم الابتدائى الذى قضى بتحديد أجرة الدكان أخذا بهذا القرار يكون قد اعتبر أن له حجية رغم أنهـا موقوفة برفع الاستئناف عن الحكم القاضى بتأييده . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢٦٩ س ٤٤ ق) .

ماهية القيمة الايجارية والاجرة القانونية :

القيمة الايجارية . ماهيتها . مقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك راس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة دون الضرائب العقارية . الاجرة القانونية المقصود بها القيمة الايجارية بالاضافة الى الضرائب العقارية التى لا يعفى المستاجر منها طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

٣٦١ — مفاد نص المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والاجرة القانونية وجعل الاولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الارض وتكاليف البناء ، بينما الاجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافا اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون

رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الايجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك راس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة دون الضرائب .
(نقض ٦ - ٤ - ١٩٧٧ طعن ٥٨٣ س ٤٣ ق) .
انظر رقم ٣٥٠ فيما تقدم .

نطاق الاجرة القانونية :

القضاء بالزام المستاجر بالاجرة المتاخرة محددة بما طلبه المالك . لا حجية له بشأن تحديد الاجرة القانونية فى الدعوى التى يقيمها هذا المستاجر بعد شرائه العقار ضد المستاجر منه .

٣٦٢ - المقرر وفقا لنص المادة ١٠١ من قانون الاثبات أن الاحكام لا تحوز حجية الا فيما فصلت فيه من الحقوق واذ كان البين من مدونات الحكم ... أنه وان قضى بالزام مورثة المطعون عليهم الخمسة الاول بأن تدفع لمن باعوها عين النزاع اجرتها عن المدة المحددة فى العقد باعتبارها جنيهين شهريا الا أن هذا التحديد لم يكن نتيجة تعرضه لدفاعها القائم على تجاوز الاجرة القانونية لهذا القدر وحسم النزاع الذى ثار بينها وبين الطاعن - المستأجر منها - وانما كان وليد أخذ المدعيات بقرارهن ، وكان ما اورده الحكم يقطع فى أنه لم يفصل فى حقيقة الاجرة القانونية لعين النزاع فلا تكون له حجية فى خصوصها . (نقض ٢٧ - ١٢ - ١٩٧٨ طعن ١٧٢ س ٤٥ ق) .

القضاء بتحديد الاجرة الاتفاقية فى دعوى المؤجر بمطالبة المستاجر بمتاخر الاجرة . لا حجية له فى دعوى المستاجر بتحديد الاجرة القانونية لذات المكان . علة ذلك .

٣٦٣ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حجية الامر المقضى ترد على منطوق الحكم وعلى ما يكون من أسبابه مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التى انتهى اليها ، ومن شروط الاخذ بقرينة الامر المقضى وفقا للمادة ١٠١ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وحدة الموضوع بين الدعوى التى سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقضى فيها مسألة اساسية لم تتغير وان يكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الاول استقرارا جامعا مانعا . وتكون هى بذاتها لاسس فيما يدعيه بالدعوى الثانية اى من الطرفين قبل الآخر من حقوق

متفرعة عنها لما كان ذلك وكان يبين من الاوراق أن موضوع المنازعة فى الدعوى رقم ... هو مطالبة الطاعنين المطعون عليه باجرة متــاخرة لشقة النزاع باعتبار أن اجرتها الاتفاقية مبلغ ٤ جنيهات و ٣٥٠ مليما شهريا وقد ثار النزاع بين الطرفين حول حقيقة الاجرة الاتفاقية وحددتها المحكمة بمبلغ ٤ جنيهــات و ٣٥٠ مليما شهريا وأبرزت بأسباب حكمها الزام المستأجر دفعها حتى تعدل بحكم يثبت تحديد الاجرة القانونية للشقة المؤجرة تطبيقــا لاحــكام قوانين الايجارات وهى مسألة لم تكن مطروحة على المحكمة فى الدعوى السابقة ولم يعرض لها الحكم الصادر فيها ، ومن ثم فان الدعويين تختلفــان موضــوعا وسببا . (نقض ١٠ ــ ٥ ــ ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق) .

عقود الايجار المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ للاماكن المنشاة قبل أول يناير ١٩٤٤ . عدم خضوع اجرتها للتحديد الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ طوال مدة العقــد الاصلية . سريان الاجرة القانونيــة فى فترة الامتدد القانونى للعقد .

٣٦٤ ــ مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول بها بمقتضى المادتين ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٩ من القــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن المشرع اتخذ من أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أساسا لتحديد الاجرة بالنسبة لعقود الايجار المبرمة من أول مايو ١٩٤١ على المبــانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ اعتبارا بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذى بدأت فيها التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهــة أزمة الاســكان بصدور الامر العسكرى ١٥١ لسنة ١٩٤١ وافتراضا بأنه منذ هذا التــاريخ بدأت أجور الاماكن فى التصاعد واصبح المستأجر بحاجة الى حماية القــانون مما مفاده أن المنع من أجرة تجاوز الحد الاقصى ، وحظر تقاضى اية مبالغ تزيد عليها لا يستطيل الى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فلا يسرى عليهــا هذا المبدأ ، ويعمل بالاجرة المسماة فيها مهما بلغت طالما أن المدة الاصلية لهــذه العقود لم تنقض ، فاذا جدد العقد أو امتد بحكم القانون بعــد انتهــاء مدته الاصلية فان الاجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ويجب الا تجاوز الحد الاقصى الذى فرضه القــانون . (نقض ١٠ ــ ٥ ــ ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق) .

تحديد لجنة التقدير القيمة الايجارية باقل من المتفق عليه فى العقــد .

وجوب الاعتداد بالتقدير وبأثر رجعى . تحديدها لتلك القيمـة بما يزيد عن الوارد بالعقـد . عدم سريان هذه الزيادة طوال مدة التعـاقد الاصلية . شرط ذلك .

٣٦٥ ــ النص فى الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على انه .. « لا يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه ان يؤجر المبنى كله او بعضه على ان يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار » وفى الفقرة السادسة من المادة الخامسـة منه على انه « ... وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ... » تدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها فيه والمنوط بها تحديد ايجار المبانى الخاضعة لاحكامه ، سوف تستغرق فى انجاز عملها وقتا قد يطول فأجاز للمالك بعد اتمام مبناه واعداده للسكنى الا ينتظـر حتى تفرغ اللجنة من عملها فتجيز للمالك ايجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها ويعين ايجار كل وحدة تعيينا مؤقتا فاذا اتمت لجنة التقدير عملها واصـدرت قرارها كان هذا الايجار هو المعتبر ، فان كانت القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة اقل من المتفق عليه بالعقد تعين خفض الاجرة العقدية الى القيمة المحددة بأثر رجعى من وقت ابرام العقد وان حددت اللجنة قيمة اكثر فالاصل الا تسرى زيادة القيمة الايجارية على المستأجر المتعاقد طوال مدة الايجـار الاصليـة اعتبارا بأن المالك قبل النزول عن الحد الاقصى للاجرة وارتضى الاجرة الاقل شريطة الا يكون هذا الرضا مشوبا بعيب يفسده ، والا يكون المالك قد تحفظ صراحة او ضمنا عند التعاقد بحقه فى التمسك بقرار اللجنة عند صـدوره . ويجوز استظهار هذا التحفظ من كافة الظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد ، فاذا انقضت المدة الاصلية وامتد الايجار بحكم القـانون جاز للمالك أن يرفع الاجرة الى حدها الاقصى . (نقض ٢٤ ــ ٥ ــ ١٩٧٨ طعن ٥٥٤ س ٤٤ق) .

امر الاداء الصادر بالزام المستاجر بالاجرة الاتفاقيـة . لا يحوز قوة الامر المقضى بالنسبة لقانونية الاجرة . حق المستاجر فى اقامة دعوى بتحديد الاجرة القانونية . علة ذلك .

٣٦٦ — اذ كان امر الاداء القاضى بالزام المطعون عليه الاول — المستاجر — باداء الاجرة المحددة بعقد الايجار عن المدة من ١ — ١ — ١٩٧٠ حتى آخر مايو سنة ١٩٧٠ وان حاز قوة الامر المقضى الا انه اذ صدر تنفيذا لعقد الايجار اخذا بالاجرة المتفق عليها فيه ، ودون ان يعرض لقانونية هذه الاجرة تبعا لعدم اثارة نزاع حولها فانه لا يحوز حجية فى هذه المسالة ، واذ كان تحديد الاجرة طبقا لقوانين ايجار الاماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام التى لا يجوز الاتفاق على مخالفتها فان صدور امر الاداء بالاجرة الاتفاقية الواردة بالعقد لا يحول دون حق المطعون عليه الاول فى دعوى بتحديد الاجرة القانونية لعين النزاع ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بالاجرة القانونية لهما والتى حددها الحكم — الصادر بالتخفيض — وبين الفروق المستحقة للمطعون عليه الاول — المستأجر — ورتب على ذلك انتفاء تخلفه عن الوفاء بالاجرة بما لا يبرر اخلاءه من العين المؤجرة فانه لا يكون قد خالف حجية امر الاداء سالف الذكر . (نقض ٥ —١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

المنع من اعادة نظر النزاع فى المسالة المقضى بهـا . شرطه . الحكم بالزام المستاجر باداء الاجرة المتعاقد عليها لا حجيـة له فى دعواه بتخفيض الاجرة .

٣٦٧ — اذ كان المنع من اعادة نظر النزاع فى المسالة المقضى فيهـا نهائية مسالة اساسية لا تتغير ، وبشرط ان يكون الطرفان قد تناقشا فيهـا فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الاول استقرارا جامعـا مانعا فتكن هى بذاتها الاساس فيما يدعيه بعد ذلك فى الدعوى الثانية اى الطرفين قبل الآخر من حقوق متفـرعة عنهـا . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الصادر فى الدعويين السابقتين ان الطاعنين استصدرا امرا بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المطعون عليه وفاء للاجرة المتـاخرة عليه طبقا للعقد المبرم بينهما بواقع ٥٫٦٠٠ وان المطعون عليه وان اشـار فى دفاعه الى تقرير الخبير المقدم فى الدعوى الحالية مقرر انه انتهى الى تخفيض الاجرة عما هو ثابت بالعقد ، الا ان المحكمة افصحت فى اسباب الحكم المطعون فيه — ان طلب تخفيض الاجرة يخرج عن نطاق اختصاصها وان الاجرة المتفق عليها بعقد الايجار تظل ملزمة له حتى بعد صـدور حكم بذلك التخفيض من

المحكمة المختصة وهو ما لم يقم الدليل عليه . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه اذ استخلص أن دعوى تخفيض الاجرة لم تطرح من قبل بين الطرفين وأن كل الدعاوى التى ترددت بينهما تتعلق باقتضاء الاجرة المسماة فى العقد ولم يعرض لموضوع الدعوى الحالية ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ٢ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ١١٠ س ٤٢ ق) .

اكتساب القضاء النهائى قوة الامر المقضى . مناطه . الحكم الصادر بتحديد الاجرة القانونية . لا حجية له فى بيان الاجرة الفعلية التى كان يدفعها المستاجر .

٣٦٨ - المقرر أن القضاء النهائى لا يكتسب قوة الامر المقضى فيه الا فيما ثار بين الخصوم من نزاع وفصلت فيه المحكمة بصفة صريحة أو ضمنية سواء فى المنطوق أو فى الاسباب المرتبطة به ، وكان البين من مدونات الحكم رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ مدنى دمياط الابتدائية انه لم يتضمن قضاء صريحا أو ضمنيا بمقدار الاجرة التى كان يدفعها الطاعن بالفعل وانما انصب قضاءه على حسم المنازعة التى اثيرت حول زيادة الاجرة المتعاقد عليها عن الاجرة القانونية لعين النزاع بما يستوجب تحقيقها وهو ما اقتضى تحديد الاجرة عند بدء الاجارة واخضاعها للتخفيضات المقررة فى القوانين المتتالية ، واما مقدار ما كان يدفعه الطاعن من أجرة للمطعون عليهما فلم يعرض له الحكم تبعا لأنه لم يكن محل نزاع بين الخصوم فى الدعوى ومن ثم فلا يجوز حجية فى هذا الخصوص لما كان ذلك فان محكمة الاستئناف اذ اقامت قضاءها على سند من حيازة الحكم المشار اليه قوة الامر المقضى بصدد تحديد الاجرة التى كان يدفعها الطاعن من بدء التاخير بمبلغ ٣٧٥ قرشا شهريا وحجبت بذلك نفسها عن بحث دفاعه بشأن قدر الاجرة التى كان يدفعها بالفعل للمطعون عليهما ، وهو دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الراى فى الدعوى واستخلصت من ذلك ثبوت تأخره فى الوفاء ورتبت عليه قضاءها باخلائه من العين المؤجرة، فانها تكون قد أخلت بحق الدفاع فضلا عن الخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٩ - ١١ - ١٩٧٧ طعن ٩ س ٤٤ ق) .

الاتفاق على اجرة تجاوز الاجرة القانونية :

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر . باطل بطلانا مطلقا . لا يغير من ذلك ان يكون الاتفاق قد تم اثناء سريان العقد وانتفاع المستاجر بالعين .

٣٦٩ — جرى قضاء هذه المحكمة — بأن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر — يقع باطلا بطلانا مطلقــا لتعلقــه بالنظام العام ويستوى فى ذلك ان يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الايجار او اثناء سريانه وانتفاع المستاجر بالعين المؤجرة . واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه على هذا الاساس فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١١ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٧٣٣ س ٤٧ ق) .

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر . باطل بطلانا مطلقا . لا يغير من ذلك ان يكون الاتفاق قد تم اثناء سريان العقد وانتفاع المستاجر بالعين .

٣٧٠ — تحديد اجرة المكان هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — طبقا للقوانين المحددة للايجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها وأن الاتفاق على أجرة تجاوزت الحد الاقصى للاجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا ويستوى أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الايجار أو اثنـــاء سريانه وانتفـــاع المستاجر بالعين المؤجرة . (نقض ٥ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٦٦ س ٤٥ ق) .

الاتفاق على اجرة تجاوز المقرر قانونا . باطل بطلانا مطلقا . تعلق ذلك بالنظام العام . التراخى فى رفع دعوى تحديد الاجرة القانونية . عدم اعتباره قرينة على انتفاء التحايل .

٣٧١ — المستفاد من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى يحكم واقعة الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولا عنه ، ومن ثم فان الحكم اذ اتخذ من تراخى الطاعن فى رفع الدعوى قرينة على جدية شرط التصريح بالتاجير من الباطن وعدم ايراده تحليلا على

قواعد تحديد الأجرة يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٤٩ س ٤٤ ق) .

التحايل على زيادة الاجرة . باطلا بطلانا مطلقا .

٣٧٢ — المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى يحكم واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولا عنه ، فان الحكم اذ اتخذ من تراخى الطاعن فى رفع الدعوى قرينة على جدية شرط التصريح بالتأجير من الباطن وعدم ايراده تحايلا على قواعد تحديد الاجرة يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٢— ٤ — ١٩٧٨ طعن ٩٤ س ٤٤ ق) .

قواعد تحديد الاجرة القانونية للاماكن . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تعلقها بالنظام العام . بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن المقرر قانونا . جواز اقامة الدعوى بذلك ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية طالما لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم .

٣٧٣ — مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع انه لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود ايجار الاماكن التى انشئت بمدينة الاسكندرية قبل ١ — ١ — ١٩٤٤ عن أجرتها فى شهر ابريل ١٩٤١ أو شهر اغسطس ١٩٣٩ الا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة . ولما كان تحديد اجرة تلك الاماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات ، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الاجرة على مقتضى الاساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الاجرة التى تزيد على الحد الاقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى اى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا عن الحق

المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتـد به .
(نقض ٢٦ ــ ٤ ــ ١٩٧٨ طعن ٢٢٤ س ٤٤ ق) .

الاتفــاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية :

الاتفاق على اجرة الاماكن باقل من الاجرة القانونية . جائز ولا مخالفة فيه للنظام العام . وجوب اعماله طوال المدة الاتفاقية .

٣٧٤ ــ الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفـا للنظام العام اعتبارا بأن الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلى لا يجوز للمؤجر تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنــع من الاتفاق على أجرة اقل منه ؛ ويتعين اعمال الاتفاق على الاجرة الاقل طوال المدة المتفق عليها . (نقض ٢٠ ــ ٦ ــ ١٩٧٩ طعن ٤٩٩ س ٤٥ ق) .

الاتفاق على اجرة الاماكن باقل من الاجرة القانونية . جائز ولا مخالفة فيه للنظام العام . وجوب اعماله طوال المدة الاتفاقية .

٣٧٤ ــ الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفـا للنظام العام اعتبارا بأن الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلى لا يجوز للمؤجر تجاوزه ، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة اقل منه ، ويتعين اعمال الاتفاق على الاجرة الاقل طوال المدة المتفق عليها . (نقض ٢٠ ــ ق ــ ١٩٧٩ طعن ٤٩٩ س ٤٥ ق) .

الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونية فى عقود ايجار الاماكن . جائز . وجوب اعمال هذا الاتفاق طوال مدة الايجار الاصلية المتفق عليهـا . الامتـداد القـانونى بعد ذلك . اثره . للمؤجر مطـالبة المستاجر بالاجرة القانونية .

٣٧٥ ــ الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفـا للنظام العام ، اعتبارا بأن الاجرة التى حددها القانون تعتبر حدا أعلا لايجوز تجاوزه، ولكنليس ثمة مايمنع منالاتفاق علىأجرة اقل منه، ونقص الاجرةعن هذا الحد يقيد المؤجر بالاجرة المسماة ــ فيه اخذا بشريعة العقد مادامت مدة الايجار المتفق عليها لازالت سارية ، فاذا انقضت هذه المدة واستمر المستاجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى ، فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الاجرة القانونية مستقبلا ، لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما

يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى بايجار الاماكن كالمدة والاجرة ليمتد العقد الى اجل مسمى بالاجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الاجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية . (نقض ٢١ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٢٨١ س ٤٨ ق) .

الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القانونيـــة للمكان المؤجر . جائز . ثبوت ان الاتفاق كان وليد غلط فى القانون . جواز التمسك بابطاله .

٣٧٦ — لئن كان يجوز الاتفاق على اجرة تقل عن الاجرة القـــانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام ، الا انه يعد من قبيل العيبه الذى يشوب ارادة العاقدين أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط فى تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط ، وهو ما يجوز معه للمتعاقد طلب ابطـــاله . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٤٦ ٨ س ٤٤ ق) .

الاجرة المعول عليها عند اجراء التخفيض :

الأجور المتعاقد عليها فى معنى المادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجـــار . ثبوت ان الاجور الواردة بالعقد صـــورية وان الاجور الحقيقية هى المؤداة فعـــلا من المستاجرين . وجوب التعويل على هذه الاجور الاخيرة عند اجراء التخفيض .

٣٧٧ — النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن تخفض « بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحـــكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه » يدل على أن المتصـــود بالاجور المتعاقد عليها هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الاجور الصورية فاذا ثبت ان الاجور الواردة بعقود الايجار صورية وأن الاجور الحقيقية هى المؤداة فعـــلا من المستأجرين ، فان هذه الاجـــور الاخيرة هى التى يجب التعويل عليها عند اجراء التخفيض . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٣٨ ق) .

استخلاص الحـــكم من اقوال الشهود والقـــرائن أن الاجرة الحقيقية المتعاقد عليها هى الاجرة المؤداة فعلا . وجوب اجراء تخفيض المادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ على تلك الاجرة . عدم لزوم بحث مطـــابقة هذه الاجرة لاجرة المثل .

٣٧٨ — متى كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من أقوال الشهود والقرائن أن الاجرة الحقيقية المتعاقد عليها هى الاجرة المؤداة فعلا ، وكانت هذه الاجرة هى التى يتعين اجراء التخفيض منها — طبقـا للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — وأيا كانت نتيجة ذلك ، فان بحث مطابقة تلك الاجرة لاجرة المثـل يكون غير لازم . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٧٤ طعن ١١٢ س ٣٨ ق) .

استخلاص الحكم من القـرائن التى ساقها الاجرة الحقيقية الواجب اعمال التخفيض عليها . وان المؤجر لم يقع فى خطا بشان القـانون الواجب التطبيق . قيامه على هذه القرائن المتساندة . عدم جواز مناقشة كل منهـا على حدة لاثبات عدم كفايتها فى ذاتها .

٣٧٩ — ولما كانت هذه القرائن المتساندة التى ساقها الحكم تؤدى فى مجموعها الى النتيجة التى انتهى اليها وكان لا يجوز مناقشة كل قرينة منها على حدة لاثبات عدم كفايتها فى ذاتها فان الحكم المطعـون فيه باجرائه التخفيض على الاجرة التى انتهى الى انها هى الاجرة الحقيقية لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٢ س ٣٧ ق) .

قيمة استهلاك الميـاه :

الالتزام بقيمة استهلاك المياه فى الاماكن المنشاة قبل العمل بالقـانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وجوب اعمال القواعد العامة فى القانون المدنى .

٣٨٠ — لم تورد قوانين الايجار السابقة على العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ، قواعد خاصة بالالتزام بثمن المياه ، ومن المقرر فى قضاء محكمة النقض انه متى خلت التشريعات الاستثنائية من قواعد تنظيم بعض آثار عقد الايجار فانه يتعين الرجوع بصددها الى القواعد العامة فى القانون المدنى . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

القـرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ بشـان تنظيم الالتزام بقيمة استهلاك المياه وما ورد بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى هذا الشان. عدم سريان احكامها على الاماكن المنشاة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

٣٨١ — القواعد الواردة بالقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لا تتناول تنظيم الالتزام بثمن المياه الا بالنسبة للاماكن

الخاضعة له ، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وأن اورد فى المادة ٢٥ منه نظاما اجاز به لأى من المتعاقدين تركيب عداد لحساب استهلاك المياه داخل الاماكن المؤجرة فى تاريخ العمل به الا انه لم يغير من الوضع القانونى القائم وقت صدوره بالنسبة للالتزام بثمن المياه ، ومن ثم فان القواعد المقررة بالمادة ٥٦٧ من القانون المدنى تكون هى الواجبة الاعمال على الاماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

عبء الالتزام بقيمة استهلاك المياه فى الاماكن المنشأة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . م٥٦٧ مدنى . وجوب اعمال اتفاق المتعاقدين . عدم الاتفاق عليها . اثره . التزام المؤجر بها متى كان التقدير جزافا . التزام المستاجر بها متى كان مقدرا بالعداد .

٣٨٢ — النص فى الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على انه « ويتحمل المؤجر التكاليف و ... ويلتزم بثمن المياه اذا قدر جزافا فاذا كان تقديره « بالعداد » كان على المستأجر اما ثمن الكهرباء و ... كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره » يدل على أن الاصل فى تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بثمن المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان فاذا خلا العقد منه فان المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدرا جزافا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعداد ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى قضائه بالزام الطاعنين — المستأجرين — بثمن المياه على ما نص عليه صراحة فى البند السابع عشر من عقود الايجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار اليها . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

منازعة المستاجر بورود الشرط ضمنى البنود المطبوعة بالعقد مما يفيد عدم قبوله الالتزام بقيمة استهلاك المياه . عدم جواز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

٣٨٣ — اذ كان ما ينعاه الطاعنون — المستأجرون — على الحكم المطعون فيه من اعتداده بهذا الاتفاق رغم وروده ضمن الشروط المطبوعة

بما لا يفيد قبولهم به ينطوى على دفاع خلت أوراق الدعوى مما يدل على سبق تمسكهم به امام محكمة الموضوع فلا يقبل منهم اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

التنازل الضمنى عن الحق . تقدير أدلته . من سلطة محكمة الموضوع .

٣٨٤ — تقدير الادلة على قيام احد طرفى العقد بالتنازل ضمنا عن حق من الحقوق التى يرتبها له العقد . وهى من مطلق سلطان محكمة الموضوع . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

التزام المستاجر بسداد قيمة استهلاك المياه . مجرد سكوت المالك السابق مدة طويلة عن المطالبة بها . لا يصلح دليلا كافيا يفيد تنازله عن حقه .

٣٨٥ — اذ كان الطاعنون — المستاجرون — قد استدلوا على ما دفعوا به من تنازل الملاك السابقين عن حقهم فى اقتضاء ثمن المياه بسكوتهم عن ذلك مدة طويلة ، وكان مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية المتجددة لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشىء لها فانه لا على الحكم المطعون فيه اذا لم يعتد بهذه القرينة وحدها لمجازاة الطاعنين فى دفاعهم . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٢ س ٤٦ ق) .

المنازعة بشان تحديد قيمة استهلاك المياه ومدى التزام المستاجر بسدادها فى عقود ايجار الاماكن . غير قابلة لتقدير قيمتها . جواز استئناف الحكم الصادر فيها . علة ذلك .

٣٨٦ — عقد ايجار الاماكن المشار اليها تعتبر ممتدة تلقائيا لمدة غير محددة بحكم التشريعات الخاصة بايجار الاماكن التى منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار . وكان النزاع فى الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما اذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلى للمياه كما جاء بعقد الايجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل فى المدد المطالب عنها ، أو ان عقد الايجار تعدل فى هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للاجرة اخذا بما تمسك به المطعون ضدهم ، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار ان هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الايجار لمدة غير معلومة تلقائيا طبقا

لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة التقدير ، واذ كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه ، فان قيمتها تكون غير قابلة للتقدير ، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيها ، طبقا للمادتين ٤٠ ، ٤١ من قانون المرافعات ويكون الحكم الصـــادر فيها جائزا استئنافه . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٢ س ٤٦ ق) .

قيمة استهلاك المياه . عدم التزام المستاجر بهـــا فى العقـــد . التزام المستاجر بها طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . قيام المؤجر بتركيب عداد خاص لكل وحدة سكنية .

٣٨٧ — اذ كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أن عقد الايجـــار المبرم بين الطرفين خلو من الزام المستاجر بمقـــابل استهلاك المياه ، وكان الطاعن قد تمسك فى صحيفة الاستئناف بانه لا يحق مطالبته هذا الاستهلاك استنادا الى ان المياه يغذيها عداد عام واحد للعقار كله ، وكان مفاد القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقضى بألا يلتزم المستاجر بقيمة استهلاك المياه الا اذا نص على ذلك فى عقد الايجار ، وكان مفاده الفقرة الثالثة من المادة ٢٥ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه بالنسبة للعقارات التى لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه فلا تقع على عاتقهم الا اذا قام المؤجر بتركيب عداد خاص على نفقته لحســاب استهلاك المياه بكل وحدة سكنية وفى هذه الحالة يخفض الايجار الشهرى بمعدل معين ، فاذا احتسب الحكم المطعون فيه ضمن المبالغ المستحقة على الطاعن — المستاجر — والمتاخر فى سدادها قيمة استهلاك المياه دون أن يمحص الدفاع الذى ساقه فى هذا الشأن أو يرد عليه فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق) .

التزام المستاجر بقيمة استهلاك المياه طبقا لقرار اللجنة العليا لتفسير القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . شرطه . النص عليه فى العقد . عدم جواز الانحراف عن معنى العبارة عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين .

٣٨٨ — يقضى القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليـــا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بان يلتزم المستاجر بقيمة استهلاك المياه اذا نص على ذلك فى عقد الايجار واذ كانت الفقرة الاولى من المادة ١٥٠

من القانون المدنى تنص على انه اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى قضائه بالزام الطاعن — المستأجر — بثمن المياه على الشرط الوارد بعقد الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، والذى بموجبه التزم الطاعن بدفع هذا الثمن فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ٣٠ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٩٢ س ٣٩ ق) .

قوة الامر المقضى فى مسالة كلية شاملة لا تمنع من نظر دعوى اخرى متى كان الخصمان فى الدعوى الاولى قد تغير احدهما او كلاهما . م٤٠٥ مدنى . مثال بشان التزام المؤجر بقيمة استهلاك المياه .

٣٨٩ — القضاء فى مسالة كلية شاملة او مسالة اصلية اساسية لا يجوز قوة الامر المقضى فى تلك المسالة الا بين الخصوم انفسهم ، اذ ان وحدة المسالة فى الدعويين وكونها كلية شاملة لا يجوز اذا صراحة نص المادة ٤٠٥ من القانون المدنى واطلاقه أن تمنع من الدعوى الثانية متى كان الخصمان فى الدعوى قد تغير أحدهما أو كلاهما . (نقض ٢٢ — ٥ — ١٩٧٣ طعن ٢٢٣ س ٣٨ ق) .

اجرة البواب ومقابل نور السلم :

الاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . التزام المستاجر بسداد اجرة البواب ومقابل استعمال نور السلم جائز ما لم يتضمن تحايلا على قوانين تحديد الاجرة .

٣٩٠ — اذ كان البين من عقدى الايجار ، ومن ملحق العقد الاخير ، أن المستأجر فى كل من العقدين التزم بدفع مقابل اجر استخدام بواب واستعمال نور السلم بالاضافة الى التزامه بدفع الاجرة القانونية للعين المؤجرة . كان ذلك . وكان لكل من المزيتين المذكورتين كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ويمكن فصلها عن العين دون اخلال بانتفاع المستأجر بها ، فان اتفاق الطرفين على مقابل لها زيادة على الاجرة القانونية يكون جائزا وبمنأى عن أية رقابة قضائية ما لم يتضح أنه صورى أريد به ستر تحايل على قوانين تحديد الاجرة . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢٦ س ٤٥ ق) .

الاجرة الاضافية مقابل تحسينات ومزايا :

الحكم الصادر بتحديد الاجرة القانونية . لا حجية له فى دعوى المؤجر بالمطالبة بأجرة اضافية طالما لم تكن محل نزاع فى الدعوى السابقة .

٣٩١ — اذ كان البين من الحكم الصادر فى الدعاوى التى اقامها مالك العقار والمستأجرون طعنا على قرار لجنة تقدير الايجارات انه اقتصر على تحديد الاجرة القانونية للشقق الاربع المؤجرة للطاعنة ، دون أن يتعرض لما اذا كان المؤجر يستحق اضافة عليها لسبب أو لآخر ، كما لم يكن هذا الامر مثار نزاع بين الخصوم ، لما كان ذلك وكان مفاد المادة ١٠١ من قانون الاثبات انه لا تكون للاحكام التى حازت قوة الامر المقضى حجية فيما فصلت فيه من الحقوق الا فى نزاع قام بين الخصوم انفسهم دون ان تتغير صفاتهم وبذات الحق محلا وسببا ، فان القول بصدور الحكم المطعون فيه على خلاف حكم سابق يكون على غير اساس . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١١ ، ٣٢ س ٤٦ ق) .

الميزة التى تتيح للمؤجر تقاضى مقابلا عنها بالاضافة الى الاجرة القانونية . ماهيتها . تحديد عقد الايجار وجه الانتفاع بالعين المؤجرة كمستشفى . لا يعد ميزة . علة ذلك .

٣٩٢ — حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — فيما حظرت — على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، ومنعه من استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك ، الا انها لم تضع قيدا على حق طرفى العقد فى التراضى على الانتفاع بالعين المؤجرة وتحديد وجه الاستعمال على النحو الذى يتفقان عليه فى العقد ، وان كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه . لما كان ما تقدم وكان المراد بالميزة فى هذا المجال ان تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار اليها وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق والتى تحكم الانتفاع العادى ، بمعنى انه يلزم لاعتبارها ميزة ان يحل المؤجر المستأجر من احد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الاماكن فيما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها اضافة الى الاجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، ويكون بهذه المثابة مجرد

اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق مقابلا عنها زيادة على الاجرة القانونية ، ولما كان الواقع فى الدعوى أن الثابت من عقود الايجار الاولية موضوع التداعى أن الغرض من التأجير استعمال الشقق المؤجرة مستشفى ، وقد تضمن كل عقد اتفاق المتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الاعيان المؤجرة صالحة لاعدادها مستشفى أو عيادة على نفقتها الخاصة ، شريطة أن تعيد الحالة الى أصلها وطبقا لطبيعتها الاولى عند التأجير حال تركها العين ، فان هذا الاتفاق لا يمنح الطاعنة المستأجرة ميزة تجعل تمتعها بها رهنا بموافقة المالك ولا تلقى على عاتق المؤجر التزاما بحق تقديمه ومنحة مقابلة اجرة اضافية تزاد الى الاجرة الاصلية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بزيادة الاجرة مقابل هذا الاستعمال فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١١ ، ٣٢ س ٤٦ ق) .

تأسيس المؤجر دعواه بطلب اجرة اضافية على قيام المستأجر بتأجير المكان مفروشا . تأسيس طلبه فى الاستئناف على منحه ميزة استعمال المكان المؤجر مستشفى أو عيادة . تغيير فى سبب الدعوى . اعتبار السبب الاول غير مطروح على محكمة الاستئناف .

٣٩٣ — الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٤ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، وللمستأنف على ما تقضى به الفقرة الثالثة فى المادة ٢٣٥ من ذات القانون أن يغير السبب الذى اقام عليه طلبه الاصلى أو يضيف اليه اسبابا اخرى طالما بقى الطلب على حالته التى كان عليها أمام محكمة أول درجة ، واذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن وان اقام الدعوى بطلب زيادة الاجرة القانونية تأسيسا على قيام المطعون عليه بتأجير الشقتين المؤجرتين مفروشتين لاطباء آخرين ، الا انه لدى استئنافه الحكم الابتدائى القاضى برفض الدعوى لعدم ثبوت واقعة التأجير مفروشا للغير عدل عن هذا السبب واسس طلبه على سبب جديد هو منحه المطعون عليه ميزة استعمال الشقتين مستشفى أو عيادة ، فتكون واقعة التأجير مفروشا التى اقيمت عليها الدعوى ابتداء غير مطروحة على محكمة الاستئناف ولا يجوز

لها التصدى للفصل فيها . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنـان ١٢ ، ٢٣ س ٤٦ ق) .

الميزة التى تبيح للمؤجر تقـاضى مقابلا عنهـا بالاضـافة الى الاجرة القانونية . ماهيتها . النص فى العقد على تحديد وجه الانتفاع بالعين المؤجرة كعيادة ومسكن . لا يعتبر ميزة . علة ذلك .

٣٩٤ — حظرت المادة الثانية من القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — فيما حظرت — على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، ومنعته من استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقول وتضر بمصلحة المالك ، الا أنها لم تضع قيدا على حق طرفى العقد فى التراضى على الانتفاع بالعين المؤجرة وتحديد وجه استعمالها على النحو الذى يتفقان عليه فى العقـد ، وان كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه . والمراد بالميزة فى هذا المجال ان تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار اليها ، وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة والتى تحكم الانتفـاع العادى ، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة ان يحل المؤجر المستأجر من احد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الاماكن ، كما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها اضافة الى الاجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية . ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق المؤجر مقابلا عنها زيادة على الاجرة القانونية . ولما كان الواقع فى الدعوى أن الثابت من عقدى الايجار موضوع التداعى أن الغرض من التأجير استعمال الشقتين المؤجرتين عيادة ومسكنا ، وتضمن العقـدان اتفاق المتعـاقدين على قيـام المستأجر بالتعديلات اللازمة لجعل العين صالحة للانتفاع بها عيـادة طبية على نفقته الخاصة شريطة أن يعيدها الى الحال التى كانت عليهـا حالة تركه المبنى ، فان هذا الاتفاق لا يمنح الطاعن ميزة يجعل قانون الايجار تمتعه بهـا رهنـا بموافقـة المالك ، ولا تلقى على عاتق المؤجر التزاما يحق له مقـابله اجرة اضافية تزاد على الاجرة الاصلية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بزيادة أجره عين النزاع مقابل نوع الاستعمال المتعاقد عليه فانه يكون

قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١٢ ، ٣٣ س ٤٦ ق) .

اجراء المؤجر اصلاحات بالعين المؤجرة فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لا محل للتقيد بأحكام القانون ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات .

٣٩٥ — اذ كانت الاصلاحات التى اجراها الطاعن — المؤجر — ى العين المؤجرة قد تمت فى ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لم ينظم قواعد خاصة بتحديد مقابل زيادة الانتفاع نتيجة الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤ جرة بما لا مجال لاعمال القواعد المقررة القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى هذا الخصوص . (نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٧٨ طعن٤٤٢ س ٤٥ ق) .

التجديدات او الاصلاحات التى يدخلها المؤجر فى العين الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تخرجها عن القيود الواردة بها . جواز تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بها الى أجرة . الاساس . وجوب اعمال اتفاق الطرفين بشأنها ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

٣٦٩ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات او اصلاحات فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المبانى عن القيودالواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وانما تجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر ابريل ١٩٤١ ، وقد الغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وابقى منها ما يتعلق بتحديد الاجرة والآثار المترتبة على مخالفتها واذ كان تقدير مقابل الاصلاحات أو التحسينات المستحدثة فى العين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تحديد الاجرة فان هذا التقدير لا يخضع للقواعد المقررة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك وكان المستفاد من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها ى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها ذلك القانون، وأن الاصل وجوب اعمال

مما تفق عليه المتعاقدان فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير. (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س٤٥ق).

تقرير مقابل التحسينات التى تتم باتفاق بين المؤجر والمستاجر بقصد زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة . لامحل لاعمال حكم المادة ٣٦ ق ٥٢ سنة ٦٩ بشأن ترميم المنشآت الآيلة للسقوط لتحديد هذا المقابل .

٢٩٧ — الاجراءات المشار اليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واردة فى الباب الثانى الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التى تنذر بالانقاض وكذلك تلك التى وان كانت لا تنذر به ولا تعرض الارواح والاموال للخطر الا انها تحتاج الى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها ، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التى تتم باتفاق المؤجر والمستاجر والتى من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف الى القيمة الايجارية (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

تعهدالمؤجر باجراء تحسينات للعين المؤجرة مقابل زيادة اجرتها . قعوده عن استكمالها . حق المستاجر فى المطالبة بتخفيض هذا المقابل رهينة باستحالة التزام المؤجر عينا .

٢٩٨ — اخلال المؤجر بالتزامه باجراء التحسينات التى تعهد باجرائها مقابل زيادة الاجرة لا يجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الانفاق عليه جديا، وانما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى اذا تبين استحالة التنفيذ العينى جاز له طلب التخفيض . لما كان ذلك فانه لا على الحكم اذا لم يعتد بما تمسك به الطاعن من عدم استكمال المطعون عليها للاصلاحات المتفق عليها طالما لم يدع استحالة تنفيذها عينا . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

الاصلاحات والتحسينات اللصيقة التى يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التاجير . وجوب تقويمها واضافة مقابلها الى الاجرة . وجوب اعمال ارادة الطرفين بالنسبة لهذا التقدير ما لم يكن هناك تحايل على القانون .

٣٩٩ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاصلاحات والتحسينات النصيقة الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تشريعات ايجار الاماكن المتعاقبة ، واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير . (نقض ١ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٣ س ٤٤ ق) .

اضافة مقابل الاصلاحات والتحسينات التى يجريها المؤجر قبل التأجير الى الاجرة القانونية . عدم جواز الزام المؤجر باستيفاء ما انفقه فى هذا السبيل من المستأجر بدلا من اضافة ما يقابلها الى الاجرة الا اذا قبل المؤجر ذلك صراحة .

٤٠٠ — يشترط فى التحسينات والاصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الاجرة ان يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستاجر هو الذى قام بهما ، واذ كان المالك يستهدف باجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد اداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفاء المطعون عليها — المؤجرة ما أنفقته فى اداء التحسينات دون اضافة ما يقابلها الى الاجرة الاصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الاصل انه يتعين تقويم هذه التحسينات واضافة مقابل الانتفاع بهما الى الاجرة القانونية فانه لا يجوز العدول عن هذا الاصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم ان هو اغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الاوراق من دليل على قبوله . (نقض ١ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٣ س ٤٤ ق) .

الاصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين قبل التاجير . للمؤجر الحق فى تقويمها وتقاضى مقابل انتفاع عنها . شرط ذلك . ان تكون جدية ولا يقصد من ورائها التحايل على احكام الاجرة القانونية .

٤٠١ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون للمؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها

الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القانون ، وان الاصل فى وجوب اعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق ، ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير . (نقض ١٦ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق) .

وجوب اعمال ما اتفق عليه طرفا التعاقد بشأن الاصلاحات والتحسينات الجديدة الجدية . خلو العقد من الاشارة الى أن الزيادة فى الاجرة هى مقابل التحسينات المستحدثة . لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات .

— يجب وفق الفقرة الاولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن يتضح من عقد الايجار او الاتفاق اللاحق انصراف ارادة الطرفين الى ان الزيادة هى مقابل التحسينات المستجدة ففى هذه الحالة يتعين على القاضى أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون ، وأن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات ، متى استبان له أن الاتفاق له سمة الجدية وخلا من شبهة التحايل على احكام القانون ، لما كان ذلك وكان البين من عقد الايجار المبرم بين طرفى التداعى انه جاء خلوا من اية اشارة الى ان هنالك ثمة اتفاق على ان زيادة الاجرة المحددة فيه هى مقابل الاصلاحات والتحسينات لرقابة القاضى لا مخالفة فيه للقانون ، ذلك انه عمد فى تفسير المستندات المقدمة له واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو فى مطلق حتميلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها تحتمله عباراتها ولا خروج فيها عن المعنى الظاهر لها . (نقض ١٦ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق) .

التحسينات التى يجريها المؤجر بالعين المؤجرة . استقلال محكمة الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لاستهلاكها .

٤٠٢ — اذ كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التى توزع فيها استهلاك التحسينات التى تقوم وتضاف الى الاجرة يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع ، متى اورد الاعتبارات المبررة لها وكان الحكم قد افصح من وجهة نظره باعتبارات سائغة ، فان النعى عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض . (نقض ١٦ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ١٣٦ س ٤٣ ق) .

الاصـــلاحات والتحسينات الجـــديدة بالعين المؤجرة . مزية جديدة . وجوب تقويمها واضافة الإنتفاع بها الى الاجرة .

٤٠٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمـــة ان الاصـــلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها . الى الاجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قررها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار ان هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها . (نقض ١١ — ٥ — ١٩٧٧ الطعنان رقما ٢٩٤،٢٩٥ س٤١ق) .

الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة . تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة الاساس . وجوب اعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

٤٠٤ — من المقـــرر — وعلى ما جرى به قضـــاء هذه الاحكمـــة أن الاصـــلاحات والتحسينات الجـــديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضـاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى اجرة الاســـاس ، فاذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمـــال اتفاقهما ما لم يثبت ان القصـــد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضى عنـــدئذ سلطة التقدير . (نقض ١٤ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٧٧ س ٤١ ق) .

الاصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر قبل التـــاجير وكل ميزة يوليها المؤجر للمستاجر . وجوب تقويمها واضافتها الىالاجرة القانونيـــة . خضوع هذا التقويم لرقابة القضاء .

٤٠٥ — مؤدى نص المادة الرابعة من القـــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتخسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التاجير تقوم ويضـاف ما يقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القانون ، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستاجر فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق ، ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستاجر كما لو كان محروما من حق التاخير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضـــاف قيمتها الى الاجرة المحددة فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ وتكون من مجموعهـــا

اجرة اســـاس على ان يخضـــع هذا التقـــويم لرقابة المحكمـــة . (نقض ١٨ — ٢ —١٩٧٦ طعن ١٦٨ س ٤٢ق) .

الاماكن المؤجرة مفروشة او بقصد استغلالها مفروشة . جواز زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ . عدم جواز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة ٣٠٪ لاصحاب المهن غير التجارية فى الاماكن المنشاة قبل ١— ١— ١٩٤٤ .

٤٠٦ — متى تحددت أجرة الاساس وجب لتعيين الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل يناير سنة ١٩٤٤ زيادة الاجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التى تستغل بها ، وقد جعلها القانون بنسبة ٣٠٪ لاصحـــاب المهن غير التجـــارية ما لم تكن تلك الاماكن مؤجرة بقصـــد استغلالها مفروشة أو اجرت مفروشة فانه يكتفى فى هاتين الحالتين بزيادة الاجرة المتفق عليها أو اجرة المثل الى ٧٠٪ ، ولا يجوز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة الـــ ٣٠٪ آنفـــة الذكـــر . (نقض ١٨ — ٢ — ١٩٧٦ طعـــن ١٦٨ س ٤٢ ق) .

استغلال المكان المؤجر مفروشا . المقصود به م٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٤٠٧ — المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا — فى معنى المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، ويكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا فتستحق علاوة ٧٠٪ عندئذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش . (نقض ١٨ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٦٨ س ٤٢ ق) .

الترخيص للمستاجر بالتـــاجير من البـــاطن . ميزة جديدة للمؤجر . تقويمها بحد اقصى ٧٠٪ خضوع هذا التقويم لرقابة المحكمة . المكان المؤجر لممارسة نشاط لشركة تامين دخوله فى فئة المحال المؤجرة لاغراض تجارية .

٤٠٨ —مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالمرسوم بقـــانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أن المشرع اجاز للمؤجر ان يضيف الى الاجرة التى تتخذ أساسا لحساب الاجرة القانونية مقابلا لكل مزية لم تكن ممنوحة للمستأجر فى العقود الســـارية فى ابريل سنة ١٩٤١ ، فاذا لم تكن

العقود المشار اليها تخول المستأجر حق التأجير من الباطن ثم رخص به المؤجر لمستأجر آخر سواء فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق ، فقد أولاه بهذا الترخيص ميزة جديدة يحق له أن يقومها وان يضيف قيمتها الى الاجرة المحددة فى العقد السابق ويتكون من مجموعها الأجرة الاصلية التى تتخذ أساسا لحساب الاجرة القانونية . ولأن كانت زيادة السبعين فى المائة التى نصت عليها الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تتعلق بالاماكن التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة فلا تستحق لمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن الا انه يمكن اعتبار هذه النسبة حدا أقصى لتقويم هذا الترخيص ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة فاذا تحددت اجرة الاساس على هذا النحو بالوقوف عند حد الاجرة المقررة فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ بعد اضافة ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر ومن تحسينات ومزايا مخولة للمستأجر وجب لتعيين الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ زيادة الاجرة بنسبة مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التى تستغل بها . واذ كان المسلم به بين الطرفين أن العين منشأة منذ سنة ١٩١٠ وانها كانت مؤجرة الى مستأجر سابق بموجب عقد ايجار مؤرخ ١ — ١ — ١٩٤٠ ونص فى ذلك العقد على حظر التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار ، فان الاذن للطاعنين بذلك يعد ميزة جديدة منحها المؤجر للمستأجر يحق له تقويمها واضافة قيمتها الى الاجرة الاساسية المحددة بالعقد الاول على أن يكون هذا التقدير خاضعا لرقابة المحاكم . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الطاعن قد استأجر العين لتكون مقرا يمارس فيه نشاط شركة للتأمين بصفته وكيلا عاما مسئولا عن جميع اعمالها ، وكان يدخل فى فئة المحال المؤجرة لاغراض تجارية المنصوص عليها فى الفقرة (أولا) من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الاماكن التى تقدم فيها شركة التأمين ، وكان لا يغير من ذلك قول الطاعن انه يقوم بنشاط خاص به متعلق بالتأمين ايضا ، فيحق للمؤجر ان يزيد على اجره الاساسى المشار اليها نسبة الستين فى المائة الخاصة بتلك المحال . (نقض ١٤ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٥٦٢ ص ٤١ ق) .

جواز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادتها مقابل التأجير للاغراض التجارية . حظر الجمع بين هذه الزيادة

الاخيرة وزيادة الاجر مقابل استغلال المكان مفروشة او تأجيره مفروشا .

٤٠٩ — القول بحظر الجمع بين زيادتى الترخيص بالتأجير من الباطن والتأجير لاغراض تجارية غير سائغ لأن الحظر يقتصر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على حالتى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الامر المنتفى فى واقع الدعوى ، اذ الثابت من عقد الايجار أن الاذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ولم يدع الطاعن انه اجرها كذلك . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد انتهى فى حدود سلطته الموضوعية الى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ولم يتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وانما اضاف مقابل ميزة التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر استنادا الى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارد فى العقود المبرمة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، وكان الثابت أنه مع اضافة نسبة الستين فى المائة الخاصة بالاستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم فى تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين فى المائة باعتبارها الحد الاقصى ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ١٤ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٥٦٢ س ٤١ ق) .

الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين قبل التأجير . جواز تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة الاساس . وجوب اعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

٤١٠ — المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ٦٨ لسنة ١٩٦١ التى ادمجت فيه تحت رقم المادة ٥ مكررا ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تلك القوانين ، فاذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على أحكام

القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير (نقض ٦ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٣٠٥ س ٣٧ ق) .

الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين قبل التاجير ، تقويمها واضافة ما يقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة المحددة وفقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جواز الاتفاق على ذلك فى عقد الايجار او فى اتفاق لاحق ، ما لم يثبت المستاجر ان القصد منه هو التحايل على احكام القانون . اعتبار كل ميزة جديدة للمستاجر فى حكم تلك التحسينات . من ذلك الترخيص للمستاجر فى حق التاجير من الباطن بعد ان كان محروما منه .

٤١١ — المستفاد من احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستاجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها ذلك القانون ، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان ما لم يثبت المستأجر ان يقصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون ، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير . ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ورخص له المؤجر من هذا الحق . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق) .

القيام بتجديدات او اصلاحات فى المبانى المنشاة قبل ١ — ١ — ١٩٤٤ لا يخرجها عن القيود الواردة فى القانون ٢١١ لسنة ١٩٤٧ . للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر المنازعات فى هذا الشأن . عدم قابلية حكمها للطعن .

٤١٢ — مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المبانى المنشاة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرج هذه المبانى عن القيود الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، ومن ثم فان المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات فى هذا الشأن ويكون حكمها فيها غير قابل للطعن . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق) .

المنازعة فى مشروعية الاجرة الزائدة التى يتضمنها عقد صلح وقبـول المستاجر الزيادة عند بدء الايجار او قبوله لها اثناء سريان العقد . منـازعة ايجارية ناشئة عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية عدم اختصاص قاضى المحكمة الجزئيـة باصدار امر الاداء بالاجرة الزائدة محل النزاع .

٤١٣ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه انه لا نزاع بين الطرفين فى أن الاجرة المطالب بها بموجب عقد الصلح المبرم بينهما تزيد على الحـد الاقصى المقـرر فى قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما انحصر النزاع فى مشروعية الاجرة الزائدة التى تضمنها عقد الصلح وكان الحكم قد استند فى تبرير اختصاصه الى تفسير المادة السادسة من القـانون المذكور بانه ينبغى التفرقة بين قبول المستأجر الزيادة عند بدء الايجار وقبوله لهـا اثناء سريان العقد فان الدعوى — بهذه الصورة — تعد منـازعة ايجـارية ناشئة عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وتستلزم تطبيـق نصوصـه وبالتالى تدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية دون المحكمة الجزئية عمـلا بالمادة ١٥ من القانون المذكور واذ خالف الحكم — وهو صـادر من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية — هذا النظر فانه يكون قد خالف قواعد الاختصاص النوعى مما يستوجب نقضه فى شأن الاختصاص وفقا للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات والقضاء بعدم اختصاص قاضى محكمة المواد الجزئية باصدار امر الاداء بالمبالغ التى كانت محل النزاع فى الدعوى . (نقض ١٤ — ٣ —١٩٦٣ طعن ١٧٣ س ٢٨ ق) .

التعـديلات الجـوهرية :

احـداث تغييرات مادية وجوهـرية فى الاجـزاء الاسـاسية من مبنى قديم . اثره . اعتباره مسكنا جديدا . جواز الاستئناس فى تحديد المقصود بهذه التعديلات بالمعايير التى وضعها القـانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شـان الضريبة على العقارات المبنية .

٤١٤ — لا يوجد ما يحول فى القانون او الواقع دون اقـامة انشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون ايجار الاماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلى . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم

الوقائع المنطبق عليها ، الا انه ليس ثمة ما يمنع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — فى مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الاستئناس بالمعايير التى وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة العقارية فى وقت معا . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق) .

تكييف التعديلات بانها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع .

٤١٥ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها او بسيطة لا تحدث مثل هذا التغيير انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق) .

طلب المستاجر معاينة عين النزاع لتحديد ما اجرى فيها من تعديلات وتاريخ اجرائها . التفات المحكمة عن هذا الطلب متى وجدت فى اوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها . لا قصور .

٤١٦ — لا تثريب على المحكمة وقد وجدت فى اوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها اذا هى التفتت عن طلب الطاعن — المستاجر — معاينة عين النزاع لتحديد ما اجرى فيها من تعديلات وتاريخ اجرائها . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق) .

الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ . تحديد أجرتها . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . احداث تعديلات جوهرية بهذه الاماكن تغير من طبيعتها وطريقة استعمالها . وجوب اعتبارها فى حكم المنشأة حديثا . خروجها عن نطاق تطبيق القانون . الاصلاحات والتجديدات لا تخرج المكان عن نطاق القانون المذكور .

٤١٧ — النص فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على انه « لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى ابرمت منذ اول مايو سنة

١٩٤١ على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ او اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما ياتى ... ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ اول ينـاير سنة ١٩٤٤ » يدل على ان المشرع جعل اجرة الاماكن المعنية بهذا النص لا تزيد على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او اجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعـلا قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولا يكفى أن يكون قد بدىء فى انشائها قبل هذا التاريخ وان مجرد القيام بتجـديدات أو اصلاحات فى المبانى المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، غير انه اذا حدثت تعـديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد اول يناير ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليـه وحده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٣٦ س ٤٢ ق) .

التعديلات الجوهرية بالعين المؤجرة . ماهيتها . قيام المؤجر بسـد باب الحجرة التى تركها شريك المستاجر مع بقاء الاخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل ومنتفعا بصالة ومنافع الشقة . عدم اعتبار المكان بهـذا التعديل جديدا .

٤١٨ — قيام المطعون ضده — المؤجر — بسد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن — المستأجر مع بقاء الاخير شـاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل ، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير ، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر ، أو من كيفيـة استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهـذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقدير اجرته ابتداء للجان تقدير ايجـار الاماكن وانما هو نفس المكان الذى حددت أجرته اتفـاقا من قبـل فى سنة ١٩٦٤ ، وخفضت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر — وحدد اجرة الحجـرتين على اساس توزيع الاجرة المحددة فى العقد السابق على الحجرات الثلاث بالتساوى وتخفيضها بنسبة ٣٥٪ تطبيقا لاحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — فانه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانونى الصحيح . (نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٧٥ طعن ١٩٧ س ٤٠ ق) .

معايير التعديلات الجوهرية فى العقار وفقـا للمادة ٣/ج ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بق ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ . مسالة موضوعية . جواز الاستئناس بها فى بيان المقصود من تلك التعديلات فى المكان المؤجر . علة ذلك .

٤١٩ — مؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تقـدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفيـة استعمالها بحيث تغير من قيمتهـا الايجارية تغييرا محسوسا ، وهى مسالة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدتها . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الواقائع المنطبقة عليه ، الا انه ليس ثمت ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن استكفاه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعـديل الضريبة فى وقت معـا ، واذ كان البين من الحكم عنى بابراز ان ذلك التغيير لم يكن مؤثرا فى النزاع عما كانت عليه أجرة الدور الكائنة هى به قبل استحداثها فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال يكون ولا محل له . (نقض ٣١ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ س ٤٢ ق) .

التحسينات والانشاءات بالعين المؤجرة وجوب تقويمها واضافة مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة القانونية . اقتضـاء المؤجر زيادة فى الاجرة تجاوز هذا المقابل . غير جائز ، سواء انشاها المؤجر او انشاها المستأجر وتملكها المؤجر .

٤٢٠ — المستفاد من أحـكام القـانون رقم ٢١١ لسـنة ١٩٤٧ أن التحسينات والانشاءات التى تضاف الى العين المؤجرة ويستحق عنها المؤجر زيادة فى الاجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها ذلك القانون ، ولا يجوز للمؤجر اقتضـاء زيادة فى الاجرة تجاوز ما يستحق مقابل الانتفاع بتلك التحسينات والانشاءات سواء فى ذلك انشـاها المؤجر او انشـاها المستأجر وتملكهـا المؤجر . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٥ طعن ٢٤٨ س ٤٠ ق) .

استناد الحكم فى اعتبار شقة النزاع فى حكم المنشاة فى سنة ١٩٦٤ على ما حصله من انها انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ مكونة من اربع حجرات

واصبحت فى سنة ١٩٦٤ مكونة من شقتين نتيجة التعديلات الجوهرية التى ادخلت عليها . كفاية ذلك لحمل قضائه .

٤٢١ — متى كان يبين من الحكم الابتــدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه واخذبأسبابه انه استند فى اعتبار عين النزاع فى حــكم المنشاة فى سنة ١٩٦٤ على ما حصله من الكشف الرسمى المستخرج من ســجلات بلــدية القاهرة عن العقار الكائنة به العين المذكورة فى المدة من سنة ١٩٦٠ الى سنة ١٩٦٧ من ان الشقة انشئت قبــل اول ينــاير سنة ١٩٤٤ مكونة من اربع حجرات ، واصبحت فى سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليهــا مكونة من شقتين منفصلتين نتيجة التعديلات التى ادخلت عليها من سد وفتــح ابواب ، والى أن هذه التعــديلات تعتبر تعــديلات جوهرية فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦٤ ، وتسرى عليهــا أحكام القــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وليست اصلاحات ضرورية وتحسينات كما ذهب الى ذلك الخبــير فى تقديره ، وكان هذا الذى استخلصه الحكم يكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص . ويؤدى الى تطبيق أحكام القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وفيه الرد الكافى على دفاع الطاعنــة الوارد بسبب النعى ، وكان لا يعيب الحكم ما أورده — فى صدد سرد الوقائع — من أن الخبير قد اثبت فى تقريره أن بعض نجــارة الشقة قد غيرت طالما أن ذلك التغيير لم يكن محل اعتبــار محكمــة الموضوع فيما استخلصته من أن ما اجرى بالعين هو تعديلات جوهرية ، فان النعى عليه بمخالفة الثابت بالاوراق والقصــور فى التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ١٣ — ٦ — ١٩٧٤ طعن ١٤٢ س ٣٩ ق) .

استناد محكمة اول درجة فى قضائها بحصول التعديلات بالعين المؤجرة فى سنة ١٩٦٤ الى ما استخلصته من كشف الجرد المقدم اليهــا . قضــاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى اخذا باسبابه دون اضافة . لا خطا ولا قصور .

٤٢٢ — اذا كان يبين من الحكم الابتدائى الذى ايده الحكم المطعون فيه واحال الى اسبابه ان محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى تقدير الدليل قد استندت فى قضائها بحصول التعديلات بالعين المؤجرة — فى سنة ١٩٦٤ الى ما استخلصته من كشف الجــرد المقــدم اليهــا من المطعون عليه وكان هذا الاستخلاص منها سائغا وله أصله الثابت فى الاوراق ، وكان لا تثريب على

محكمة الاستئناف عند وضع حكمها ان تستند الى الاسباب التى اقيم عليها الحكم الابتدائى متى رأت فى هذه الاسباب ما يغنى عن ايراد جديد ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالاوراق والقصور فى التسبيب يكون على غير اساس . (نقض ١٣ — ٦ — ١٩٧٤ طعن ١٤٢ س ٣٩ ق) .

اختلاط الايجار بعناصر اخرى :

اتفاق المؤجر والمستاجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجرة . وجوب اعماله ما لم يقصد منه التحايل على القانون . مثال بشان ايجار جراج سيارة .

٤٢٣ — اذ كان البين أن الاجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولهاالمؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر ، وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاط يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب الى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المؤجر اذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فان مقابل هذه المزايا يبقى حرا غير خاضع لقوانين تحديد الاجرة ، فاذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير ، لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق أن الخبير قد حدد اجرة الجراج وفق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ واطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الاجرة بمبلغ ... على سند من أن اسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ، متجافيا عن أن الاتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين ودون أن يدلل على أن هناك تحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٧ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٦٢٤ س ٤٠ ق) .

(وانظر ٤٢٧ فيما يتعلق بمساكن شاطىء المعمورة) .

الحكم بعدم خضوع اجرة شقة معدة للسكنى لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اقامة الحكم قضاءه على ان الميزات الاضافية التى خولها

المؤجر للمستأجر غير لصيقة بالعين المؤجرة ويمكن الانتفاع بها بدونها . خطأ في القانون .

٤٢٤ — اذ كان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الايجار ان موضـــوع عقد الايجار هو شقة معـــدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الاماكن المعدة للسكنى والتى تسرى عليها أحـــكام القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له — أن يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقـــد الحق فى ايداع سيارته بجـــراج العمارة ، وفى الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لارضية بعض غرفها ، مادام الغرض الاساسى من الايجار على ماهو ثابت بالعقد . هو المكان ذاته ، بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر فى العقد على النحـــو المذكور هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ، ولا يعدوان يكون من قبيـــل الميزات الاضافية التى تعتبر بهـــذا الوصف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير فيحق له تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة المكان التى تحدد على الاسس التى قررها القانون السالف ذكره ، ولما كان الحكم المطعون فيه ، وان لم يخرج فى تكييفه للعقد موضوع الدعوى عن أنه عقد ايجار مكان معد للسكنى ولم يعتبر المزايا المذكورة مقصودة لذاتها بوصفها الغرض الاساسى من التعاقد أو أن عقد الايجار يختلط بعملية مالية أخرى مغـــايرة ، بل اعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر من حقوقه مجرد مزايا ملحقة بالمكان المؤجر ، الا انه قضى — وعلى الرغم من ذلك — بعدم خضوع اجرة الشقة مثار النزاع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له تأسيسا على أن ما الحق بها من مزايا غير لصيق بها ، ويمكن الانتفاع بها بدونه ، فى حين أن ذلك ليس هو المناط فى تكييف العقد قانونا ولا اثر له فى تحديد طبيعته ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد اخطأ بذلك فى تطبيق القانون . (نقض ٧ — ٥ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٣ س٣٨ ق وراجع نقض ٢٦ — ١ — ١٩٧١ بشقيه بند اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة بالفصل الاول) .

خروج العقد المشتمل على تأجير المكان وعملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطا لا يقبل التجزئة عن نطاق احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٤٢٦ — اذا كان العقد كما وصفه الحكم المطعون فيه يشمل ايجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية اخرى مرتبطة به ارتباطا لا يقبل التجزئة فان النزاع الناشىء عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويكون خاضعا للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والاجراءات وفقا للفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار اليه . (نقض ٢٩ — ١ — ١٩٥٣ طعن ١٤٨ س ٢٠ ق) .

٤٢٧ لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه فى دعامته الثانية على ان المبنى وحده لم يكن هو العنصر الاساسى الذى انصرفت اليه ارادة المتعاقدين اذ التزمت الشركة المطعون ضدها فى العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بان تؤدى خدمات عديدة منها زراعة ورى وصيانة الحدائق التى تحيط بالكبائن بمصاريف على حسابها وبان تعين عمالا لصيانة الكبائن ولنظافة الممرات والطرقات والسلالم وحراسا دائمين للكبائن وعمال انقاذ للشواطىء ولنظافة وانارة الحدائق وهى خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقابل ايجار المبنى وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الايجار لا يخضع لقانون ايجار الاماكن فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص الى نتيجة صحيحة واذ كانت هذه الدعامة الثانية وحدها كافية لحمل قضاء الحكم المطعون فيه فان تعييبه بشأن الدعامة الأولى ايا كان وجه الراى فيها يكون غير منتج . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٨٢ طعن ١٣٩٣ س ٤٧ ق) .

ريع العين المغتصبة :

غصب العقار . عمل غير مشروع . التزام الغاصب بتعويض الاضرار الناشئة عنه عدم تقيد المحكمة بالحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية عند تقدير التعويض . الريع يعد بمثابة تعويض .

٤٢٨ — المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى التى تنص على أنه لا يجوز أن تزيد اجرة الارض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الاصلية المربوطة عليها لا تحكم سوى العلاقة الايجارية التى تقوم بين المالك والمستأجر . ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه انه أسس قضاءه بالريع على ان الطاعنين وضعوا اليد على نصيب المطعون عليهم فى اطيان التركة بطريق الغصب ، وكان الغصب باعتباره عملا غير مشروع يلزم من ارتكبه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بتعويض الاضرار الناشئة عنه ، ولا

تتقيد المحكمة بحكم المادة ٢٣ من قانون الاصلاح الزراعى عند قضائها بالريع لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار وذلك باعتبار هذا الريع بمثابة تعويض ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون بفرض تجـاوزه للحد الاقصى المقرر لايجار الاراضى الزراعية طبقا للمادة ٣٣ المشار اليها .
(نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٦ س ٤٢ ق) .

الريع . ماهيته . تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثماره . تقديره من سلطة محكمة الموضوع . جواز تقـدير الريع بقدر اجرة العين .

٤٢٩ — لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه — الصـادر فى دعوى ريع — أن المحكمة لم تلزم الطاعن بأداء اجرة عن نصيب المطعون عليـه فى الاطيان وانما استرشدت بقيمتها الايجارية التى بينها الخبير فى تقريره والمقدم فى الدعوى الاولى لتحدد الريع المناسب لهذه الاطيان بعد ان خلصت الى انه ليس ثمة دليل على انه لحقها تغيير فى معدنها أو فى مساحتها ، ولا مخالفـة فى ذلك للقانون . لأن الريع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ، وتقدير هذا التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص يلزم باتباع معايير معينة فى خصوصه ، هو من سلطة قاضى الموضوع ، ولا تثريب عليـه ان هو قدر قيمة التعويض المستحق لصاحب الارض عن حرمانه من الانتفاع بأرضه بقدر الاجرة خلال المدة التى حرم فيها من هذا الانتفاع ، مادام ان القاضى قد رأى فى هذه الاجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشىء عن هذا الحـرمان .
(نقض ١٥ — ١٠ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٩ س ٣٩ ق) .

الغصب عمل غير مشروع . التزام مرتكبه بالتعويض . عدم التقيد فى القضاء بريع الارض المغتصبة بحكم م٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى .

٤٣٠ — اذا كان الغصب باعتباره عملا غير مشروع ، يلزم من ارتكبه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة بتعويض الاضرار الناشئة عنه ولا تتقيد المحكمة بحكم المادة ٣٣ من قانون الاصـلاح الزراعى عنـد قضائها بالريع لصاحب الارض المغتصبة مقابل ما حرم من ثمار ، وذلك باعتبـار هذا الريع بمثابة تعويض ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون بتجاوزه الحد الاقصى المقرر لايجار الاراضى الزراعية طبقا للمادة ٣٣ المشـار اليها .

تقدير التعويض عن الاثراء بلا سبب . عدم الالتزام بحكم م٣٣ اصلاح زراعى .

٤٣١ — لا يلتزم القاضى فى تقديره للتعويض عن الاثراء بلا سبب بحكم المادة — ٣٣ من قانون الاصـــلاح الزراعى . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٤٣٩ س ٣٨ ق) .

عدم جواز تقدير التعويض الذى يلزم به المغتصب على اساس الاجرة المحددة فى العقد المنتهى .

٤٣٢ — لما كان عقد الايجار ينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها بلا احتياج لتنبيه باخلاء العين الموجرة وفقا للمادتين ٣٨٢ و ٣٨٥ من القـــانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة الدعوى وأن الايجار لا يتحدد باستمرار المستأجر بعد انتهاء المدة منتفعا بالشىء المؤجر الا اذا كان ذلك برضـاء المؤجر كما هو مفهوم المادة٣٨٦من القانون المذكور،وكان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضعا يده على العين بعد انتهاء مدة الاجارة رغم معارضة المؤجر ، مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر ان ما يتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهـــاية عقد الايجار هو الاجرة المتفق عليها فى العقد يكون قد عمل حكم هذا العقـــد خلافا للقانون الذى يقضى بانتهائه . (نقض ٢٤ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ١٣٤ س ٢٢ ق) .

حق قاضى الموضوع فى الاعتماد فى تقدير تعويض لمؤجر على مستاجر استمر فى وضع يده على العين دون رضائه على فئات الايجار المقررة بمرسوم بقانون وبالعلم العام بارتفاع اجور الاطيان ويقبول المستاجر لفئة الايجـــار بواقع كذا فى حالة استمراره فى وضع يده برضاء المؤجر .

٤٣٣ — ان تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص ملزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع . فاذا كان الحكم فى تقديره التعـــويض الذى قضى به لمؤجر على مستاجر استمر فى وضع يده على الارض المؤجرة دون رضاء المؤجر ، قد استهدى بفئات الايجار السنوية المقررة بمرسوم بقانون معلوم لكافة النـــاس لنشره فى الجـــريدة الرسمية ، وبالعلم العام بارتفاع أجور الاطيان وفقا للحالة الاقتصادية السائدة

فى السنوات المعاصرة واللاحقة لعقد المستأجر وبقبول المستأجر لفئة الايجار بواقع كذا جنيها للفدان اذا ما استمر وضع يده على العين برضاء المؤجر . فلا يصح أن ينعى عليه انه اخل بحق المستاجر فى الدفاع اذا اعتبر ضمن ما اعتبر به فى تقدير التعويض بفئات الايجار السنوى الواردة بذلك المرسوم بقانون الذى لم يكن بين أوراق الدعوى ولم يتمسك به احد من الخصوم .
(نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٤٩ طعن ٤٧ س ١٨ ق) .

الحقوق التى تسقط المطالبة بها بمضى خمس سنوات المبينة فى المادة ٢١١ مدنى وهى الفوائد والمرتبات والاجور والمعاشات لا يدخل فيها التعويض المستحق لصاحب الارض قبل الغاصب بالنسبة لثمار العين المغتصبة .

٤٣٤ — الحقوق التى تسقط المطالبة بها بمضى خمس سنوات مبينة فى المادة ٢١١ من القانون المدنى وهى المرتبات والفوائد والمعاشات والاجر . فما يجنيه الغاصب من غلة العين المغصوبة بما يعتبر الزامه برده فى مقام التعويض عن حرمان صاحبها منها لا تسقط المطالبة به بمضى هذه المدة .
(نقض ١٧ — ٢ — ١٩٣٨ طعن ٦٤ س ٧ ق) .

النص فى عقدا لايجار على اعتبار التعويض المترتب على مخالفة المستاجر لالتزاماته الاصلية مقدرا تقدير الاجرة ومستحقا استحقاقها ودائرا معها عن مدة الايجار يوجب سقوطه بالتقادم الخمسى .

٤٣٥ — ان القانون المدني اذ نص في المادة ٢١١ على أن المرتبات والفوائد والمعاشات والاجر هى مما يسقط الحق فى المطالبة به بمضي خمس سنوات ، واذ عطف علي هذه الانواع قوله « وبالجملة كافة ما يستحق دفعه سنويا أو بمواعيد اقل من سنة » قد دل بذلك على أن مناط الحكم فى هذا النوع من التقادم هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق سنويا أو بمواعيد أقل من سنة ويكون تكراره واستحقاقه دوريا ماينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد علي خمس سنوات . فاذا اقر المستاجر فى عقد الايجار أنه اذا زرع اكثر من ثلث الارض قطنا أو كرر الزراعة القطنية فيما سبقت زراعته قطنا يكون ملزما بمثل الاجرة ، وجعل لنظارة الوقف حق خصم ما يجب من ذلك التعويض من كل مبلغ دفعه أو يدفعه المستاجر ، ووقع الاتفاق على أن يسرى هذا الحكم ويتكرر فى سنى الايجار ، فان الظاهر من هذا العقد

ان الطرفين انزلا التعويض المذكور منزلة الاجرة قدرا او استحقاقا وتكرارا . ومتى قام بالالتزام التعويضى المترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته الاصلية وصف كونه مقدرا تقدير الاجرة ومستحقا استحقاقها ودائرا معهـا عن مدة الايجار فقد جاز عليه حكم السقوط بالتقادم الخمسى سقوط الاجر . (نقض ٢٧ — ٢ — ١٩٣٦ طعن ٧٠ س ٥ ق) .

مقابل الانتفاع بالعين المستولى عليها :

وجوب التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقـانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل الانتفاع بالاماكن المستولى عليهـا واستبعاد احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليهـا من زيادة او خفض .

٤٣٦ — وان نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الاماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحـكام هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها ، الا أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الذى خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات استيلاء على الاماكن اللازمة لشئون وزارته والذى استمر العمل به بالمرسوم الصادر فى ١١ — ٧ — ١٩٤٨ ، قد نص فى مادته الاولى على أن تتبع فى تقدير التعويض عن الاماكن المستولى عليها الاحكام المنصوص عليهـا فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين ، واذ وضع هذا المرسوم الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالاشياء المستولى عليهـا على اساس فائدة راس المال المستثمر وفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى او للمنشآت ، وكانت تلك القواعد تغاير الاسس التى اتخذها القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد اجرة الاماكن التى يسرى عليها ، فانه يتعين التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الاماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقـانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ من احكام خاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليها من زيادة او خفض . (نقض ٢٩ — ٢ — ١٩٧٠ طعن ٥٥٧ س ٣٥ ق) .

الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد اللازمة لوزارة التربية والتعليم

ومعاهدها . قرار ادارى يتم جبرا عن اصحاب هذه العقارات . العلاقة بين هؤلاء ووزارة التربية والتعليم لا تعد علاقة ايجارية على اطلاقهـا فى مفهوم قواعد الايجار فى القانون المدنى .

٤٣٧ — مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن عقد الايجـار من العقود الرضائية وانه اذا انتفع شخص بشىء بغير رضاء من مالكه لا يعـد مستأجرا . ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الافراد طبقا للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا عن أصحاب هذه العقـارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين أصحـاب هذه العقـارات علاقة ايجارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنـة من أن المشرع قد افصح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة بأصحـاب العقـارات المستولى عليها مؤقتا علاقة ايجـارية بما نص عليـه فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن « الاماكن الصـادر فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » — ذلك انه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الاماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق احكام هذا القانون ، فقد دلت بذلك على أن المشرع لم يقصد ان يغير من طبيعة العلاقة المترتبـة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضاء احد طرفيهـا بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار . (نقض ٤ — ٦ — ١٩٦٨ طعن ١٤٥ س ٣٤ ق) .

تعلق قواعد تحديد الاجرة بالنظام العام :

قواعد تحديد اجرة الاماكن . تعلقها بالنظام العام . جواز اثارتهـا فى اية حالة كانت عليها الدعوى ولو لاول مرة أمام محكمة النقض .

٤٣٨ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تحـديد اجرة الاماكن طبقـا القوانين المحددة — للايجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكل نزاع بهذا الشأن متى كان لازما للفصل فى الدعوى لا يعـد طلبا جديدا فى الاستئناف اذ يجوز اثارته فى اى مرحلة من مراحل التقـاضى

ولو لاول مرة امام محكمــة النقض ، ولما كان التعــــرف الى حقيقة الاجرة القانونية والقدر الذى لم توف به المطعون عليها أمرا لازما لامكان الفصـــل فيما يطلبه الطاعن من اجرة متأخرة ، فان الحكم المطعون فيه اذ عرض لبحث الاجرة القانونية وحقق النزاع حولها واعمل قوانين التخفيض المتعلقة بالنظام العام والتى أوردها تقرير الخبــير المنتدب فى الدعوى يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٥ ــ ٣ ــ ١٩٧٨ طعن ٩٦٩ س ٤٤ ق) .

تحديد اجرة المساكن من مسائل النظام العام . التحايل على زيادة هذه الاجرة . جواز اثباته بكافة سبل الاثبات .

٤٣٩ ــ لئن كان تحديد اجرة المسكن هى من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، وكان التحايل على زيادة الاجرة مما يجوز اثباته بكافة سبل الاثبات ، الا ان ما ســاقه الحكم من قول مرسل من اعتبار الاجرة المتعاقد عليها هى مبلغ .... جنيها وان المؤجر قصد التحايل على قوانين التخفيض دون أن يبين ظروف الحــال المبررة او يثبت ما يدعو الى هذا التحايل او يورد البينات التى استخلص منها صورية الاتفاق يعيبه فضلا عن الخطأ فى تطبيق القــانون بالقصــور فى التسبيب . (نقض ٢٤ ــ ٣ ــ ١٩٧٦ الطعنان رقما ٥٨٨ و ٥٩٠ س ٤٠ ق) .

احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن ايجــار الاماكن . قواعد آمرة . جواز اثبات مخالفة احكامه بكافة الطرق .

٤٤٠ ــ القرار التفسيرى التشريعى رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ الصــادر من اللجنة العليا لتفسير احــكام القــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اعتبر قواعد القانون المذكور جميعا آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها بحيث لا يسوغ التحايل على احكامه بمحاولة نفى وجود أجرة تعاقدية ويكون من حق من يدعى حصول الاتفاق عليها اثبات ذلك بكافة الطرق . (نقض ١٧ ــ ١١ ــ ١٩٧٦ طعن ١٠٣ س ٤٠ ق) .

تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمادة ٦ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . متعلق بالنظام العام .

٤٤١ ــ تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمادة السادسة من القــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من الامور المتعلقة بالنظام العام التى لا يجوز للافراد

الاتفاق على مخالفتها . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س ٤٢ ق) .

تحديد اجرة الاماكن من مسائل النظام العام . جواز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات .

٤٤٢ — تحديد أجرة الاماكن طبقا للقوانين المحددة للايجارات هو من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومن ثم يجوز اثبات التحايل على زيادة هذه الاجرة بكافة طرق الاثبات . (نقض ١٦ — ٥ — ١٩٧٤ طعن ٣١٥ س ٣٩ ق) .

الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بطلانه بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام سواء ورد فى العقد او اثناء سريانه .

٤٤٣ — المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الايجار أو اثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . (نقض ١٨ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٦٧ س ٣٩ ق) .

الحكم ببطلان الاتفاق على زيادة الاجرة لمخالفته للنظام العام . لا محل لمناقشة وجود او عدم وجود اكراه يشوب هذا الاتفاق . تحدث الحكم عن وجود اكراه . تزيد يستقيم بدونه .

٤٤٤ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى — فى صحيح القانون — الى بطلان الاتفاق على زيادة الاجرة لمخالفته للنظام العام ، فلا يكون هناك ثمة محل لمناقشة وجود أو عدم وجود اكراه يشوب هذا الاتفاق ، وما قاله الحكم من وجود هذا الاكراه لا يعدو ان يكون من قبيل التزيد الذى يقوم الحكم بدونه . (نقض ١٨ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٦٧ س ٣٩ ق) .

اجرة شهر الاساس :

اجرة الاساس ، عبء اثباتها .

٤٤٥ — من المقرر أن عبء اثبات اجرة الاساس يقع على من يدعى أن

الاجرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية . (نقض ١٦ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٩٣٢ س ٤٧ ق) .

الادعاء باختلاف الاجرة المدونة بعقد الايجار عن اجرة شهر الاساس . اثباته على عاتق من يدعيه .

٤٤٦ — من المقرر — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عبء اثبات أن الاجرة المدونة بالعقد تختلف عن اجرة ابريل سنة ١٩٤١ فى معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة او نقصا ، وان الاصل الا يصار الى اجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية .) نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق) .

اجرة الاساس . اثباتها بكافة الطرق . شرطه . عدم وجود عقد مكتوب .

٤٤٧ — مفاد نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن اجرة الاساس تثبت أولا بالعقد السارى خلال هذا الشهر الا أن الشارع قد عامل الاجرة معاملة الواقعة المادية فأحل اثباتها عند عدم امكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق) .

اجرة الاساس للاماكن الخاضعة للمادة ٤٠ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ماهيتها . تحديد الاجرة استنادا الى اتفاق الطرفين على حقيقة اجرة الاساس . لا خطأ .

٤٤٨ — النص فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على انه « لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت من أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لهذا الشهر الا بمقدار ما يأتى ... ... » يدل على أن القانون اتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى لاجرة هذه الفئة من الاماكن الاجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها فى شهر ابريل ١٩٤١ فاذا لم تكن العين مؤجرة فى هذا التاريخ وجب التعويل على اجرة المثل عن ذلك الشهر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول فى تحديد أجرة المحل رقم ٧ على ما ثبت من انه كان موضوع عقد ايجار مستقل مؤرخ ١ — ٤ — ١٩٤١ وان طرفى الدعوى قد تلاقيا على أن اجرته كانت

عشرة جنيهات مما مؤداه ان هذا الامر لم يكن محــل نزاع يقتضى من الحكم فصلا فيه ، وكان لا وجه لافتراض مخالفة ما تلاقيا عليه للقانون لأن الاصل فى التصرفات هو المشروعية ، فان الحكم يكون قد التزم صحيح القــانون . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٧٦٢ س ٤٥ ق) .

تحديد الاجرة الفعلية للمكان المؤجر فى شهر الاساس جواز اثباتهــا بكافة الطرق مهما بلغت قيمتها . عقود الايجار وايصـــالات الاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس او لاماكن اخرى مماثلة فى ذات العقــار . جواز الاستدلال بها كقرينة قضائية للاثبات .

٤٤٩ — المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان أجرة شهر ابريل المتخذة اساسا لتحديد اجور الاماكن الخاضعة لاحكام القــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة والقــرائن مهما كانت قيمة الاجرة وذلك لأنّ المطلوب اثباته ليس التعــاقد فى ذاته بل قيمة الاجرة فى تاريخ معين وهى تعتبر بهذه المثابة واقعة مادية اتخذ منها المشرع اساسا لتحديد الاجرة القانونية الحالية ، كما أن الايصال بسداد الاجرة عن مدة معاصرة لشهر الاساس وان كان لا يصلح دليلا كاملا على الاجرة فيه الا أنه يجوز اعتباره قرينة قضائية عليهـــا لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه لم يتخذ من اجرة الشقتين المشار اليهما بسبب النعى اجره مثل لشقة النزاع وانما استدل على أجرتها فى شهر ابريل ١٩٤١ بعقود ايجار وايصالات صادرة عن شقق اخرى مماثلة فى ذات المبنى تراوحت الاجرة المحددة بها بين ... فيما تحرر منها قبل العمــل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبين ... بالنسبة لما صدر منها بعد ذلك . وهو منه استدلال سائغ له سنده من تماثل وحدات متعددة فى العقار من حيث مقدار أجرة الاساس وما صارت اليه بعد اضافة الزيادة المقررة بالقانون ، فان الحكم اذ اتخذ من هذه الاجرة اساسا لتحديد الاجر القانونية لعين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون (نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٤٤٢ س ٤٥ ق) .

اجرة الاساس . عبء اثباتها .وقوعه على من يدعى ان الاجرة المتعاقد عليها تخالف الاجرة القانونية زيادة او نقصا .

٤٥٠ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عبء اثبات الاجرة الاساسية

يقــع على عاتق من يدعى أن الاجرة الحقيقية تختلف عن الاجرة القــانونية زيادة أو نقصا . (نقض ١٠ ــ ٥ ــ ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق) .

جواز اثبات اجرة الاساس بكافة الطرق . عقد الايجار أو الايصــال بالاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس . جواز اعتبارهما قرينة قضائية على الاجرة القانونية . الادعاء بأن الاجرة المدونة بهما تختلف عن أجرة شهر الاساس . اثبات ذلك على عاتق من يدعيه .

٤٥١ ــ اذ كان عبء اثبات أن الاجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ فى معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الاصل الا يصــار الى أجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة الخامسة من ذات القانون أن اجرة الاساس تثبت أولا بالعقد المكتوب السارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع عامل الاجرة معاملة الواقعة المادية فأحل اثباتها عند عدم امكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقــرائن ، وكان عقد الايجار ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر بقبض الاجرة عن مدة لا يدخل فيها الشهر المشار اليه ، وان كان لا يصلح أيهما بهذه المثــابة دليلا كاملا على الاجرة التى يعتبرها المشرع أساسا للاجرة القانونية الا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه انه استند فىتحــديد اجرة سنة النزاع فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ على الايصال المقدم من المطعون عليه المؤرخ أول مايو سنة ١٩٥٦ ، وانه اتخذ من هذا الايصال قرينة قضائية على ان المبلغ المثبت به يمثــل أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية ، اعتبارا بأن هذه الأجرة فى مجال المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هى اقل أجرة يقبلها الطاعنان ــ المؤجران ــ وهى فى ذات الوقت اقصى ما يسمح به القــانون حمــاية للمستأجر ، وكان ما خلص اليه الحكم فى هذا الصدد لا ينطوى على نقل لعبء الاثبات من المستأجر الذى يدعى زيادة الاجرة ، ولا يتضمن قضاء مبنيا على الافتراض والاستنتاج . فان النعى بمخالفة القانون يكون على غير أساس . (نقض ١٩ ــ ١ ــ ١٩٧٧ طعن ٥٧٣ س ٤٢ ق) .

اجرة الاساس للاماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . ماهيتها .

الاخذ بالاجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥ — ١١ — ١٩٦١ شرطه • ان يكون العقد جديا والاجرة ليست صورية • للمستاجر اللاحق اثبات الصورية بكافة طرق الاثبات •

٤٥٢ — نص المادة ٥ مكررا (٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به اعتبارا من ١٥ — ١١ — ١٩٦١ وان كان يدل على أن المشرع قد اخضع لاحكامه المبانى التى تم انشاؤها واعدادها للسكنى بعد ١٢ — ٦ — ١٩٥٨ سواء كان قد بدىء فى انشائها قبل او بعد هذا التاريخ وان الاجرة الحالية التى تعتبر أجرة الاساس ويجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠٪ هى الاجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥ — ١١ — ١٩٦١ أو الاجرة التى يثبت انه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ ايتهما أقل او اجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، الا أن شرط الاخذ بالاجرة المسماة فى العقد السارى أن يكون عقد الايجار المبرم عقداً حقيقيا وأن تكون الاجرة الواردة فيه اجرة حقيقية لا تزيد على الاجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستاجر اللاحق اذا لم يكن طرفا فى العقد أن يثبت صوريته وزيادة الاجرة الواردة به على الاجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البينة والقرائن .

(نقض ٢٥ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٣١ س ٤٠ ق) •

اجرة الاساس للمبانى التى انشئت قبل اول يناير ١٩٤٤ هى الاجرة الفعلية فى شهر ابريل ١٩٤١ او اجرة المثل فى هذا الشهر • اجرة المثل • ماهيتها • تقدير توافر التماثل او انعدامه • من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا •

٤٥٣ — مفاد نص المادة ٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل اجرة الاساس للمبانى التى انشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ هى أجرتها الفعلية فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، كما جعل بديلا عن هذه الاجرة اجرة مثلها فى الشهر ذاته واذا كان الاصل فى اجرة المثل انها اجرة بناء قائم فعلا يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الامكان ، وكان مؤدى ما اورده الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه انه انتهى الى أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا الى رجحان ميزة الموقع التى تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة ، وكان توافر التماثل

او انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها ، وكان ما قرره الحكم له سنده من الاوراق ، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٥٥٦ س ٤١ ق) .

اجرة الاساس . اثباتها بكافة طرق الاثبات . عبء ذلك على من يدعى اختلاف الاجرة الحالية عن الاجرة القانونية .

٤٥٤ — عبء اثبات الاجرة الاساسية يقع على من يدعى أن الاجرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة او نقصا ، ويكون ذلك بكافة طرق الاثبات . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٥٥٦ س ٤١ ق) .

لا يجوز زيادة الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار المبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن اجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ او اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار نسب معينة تختلف باختلاف نوع المحل المؤجر ، يدخل فى تقدير هذه الاجرة تقويم كل شرط او التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ او لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستاجر ، الشرط الوارد فى عقد الايجار المبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والذى يضيف على عاتق المستاجر عبئا ماليا مستقلا عن الاجرة والنزاع الذى يدور حول صحة هذا الشرط يخرج عن نطاق احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٤٥٥ — لا يجوز طبقا لنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بايجار الاماكن — أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى ابرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار نسب معينة تختلف باختلاف نوع المحل المؤجر على أن يدخل فى تقدير الاجرة المتفق عليها او أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر . وينبنى على ذلك — وفقا لمفهوم مخالفة هذا النص — ان الشرط الوارد فى عقد الايجار المبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والذى يضيف على عاتق المستاجر عبئا ماليا مستقلا عن الاجرة المحددة فيه لا يدخل فى تقويم الاجرة كما أن النزاع الذى يدور بين طرفى العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ اذ لا يعتبر نزاعا فى الاجرة ولا يدخل فى تقويمها وبالتـالى فانه يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة من حيث موضـوعه والاختصـاص القضائى والاجراءات على ما نصت عليه المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ١٨ — ١٠ — ١٩٦٢ طعن ١١٥ س ٢٧ ق) .

اجرة المثـــل :

تقدير توافر التماثل او انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل . من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

٤٥٦ — من المقرر أن تقدير توافر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق) .

عدم جواز اللجوء الى اجرة المثل حالة وجود الاجرة الفعلية فى شهر الاساس . ثبوت ان المدعى هو بذاته مستاجر العين فى هذا الشهر . عليـه اثبات الاجرة الفعلية .

٤٥٧ — مفاد المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ انها تجعـل من الاجرة المتفق عليها فى شهر ابريل ١٩٤١ الاصـل الواجب الاتباع بحيث لا يلجأ الى اجرة المثل الا عند فقدان هذا الاصل ، ومن ثم فلا مجال للتحدث عن أجرة المثل اذا كان المستاجر المنـازع فى قانونية الأجرة هو نفسه الذى كان يشغل العين فى شهر الاساس ، ويتعين الاعتداد بالاجرة الفعلية فيه ، ويقع عليه هو عبء اثبات أن الاجرة التى يدفعها تزيد عن الاجرة التى كان يدفعها هو نفسه فى ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة القانونيـة ومقـابل الاصلاحات ان وجدت . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٤٠٦ س ٤٤ ق) .

استقلال محكمة الموضوع بتقدير التماثل :

توافر التماثل او انعدامه بين شقة النزاع وشقة المثل . واقع .

٤٥٨ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقـدانه بين عين النزاع وبين شقة المثل مسالة واقع ويستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها . (نقض ٧ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٩ س ٤٣ ق) .

اجرة المثل . ماهيتها . عدم اشتراط التطـــابق التام فى الموقع وعدد الحجرات بين شقة النزاع وعين المثل . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بينهما مع مراعاة الفروق المؤثرة على تحديد الاجرة .

٤٥٩ — المقصود بأجرة المثل —وعلى ما جرى بهقضاء هذه المحكمة — هو أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقـــدر الامكان لشقة المثـــل فى شهر الاساس وان توافر التماثل بين عين النزاع وعين المثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقـــديرها قاضى الموضـــوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها ، واذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع وبين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما فى الموقع وعدد الوحدات وهو ما لا يستقيم بهالتدليل على عدمصلاحيةالشقة المقيسةلاتخاذها مثلا لشقةالنزاع، ذلك انه لا يشترط لتحقيق التماثل فى هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماما فى الموقع وعدد الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما وانما يكفى لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة ، لما كان ذلك فان الحكم يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٧٨طعن٤٩ س٤٤ ق).

اجرة المثل فى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ . وجوب اتخاذها اساسا لتحديد اجرة الاماكن الخاضعـــة للقـــانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ اذا لم يكن قد سبق تاجيرها ، اتخاذ الحكم لوذه الاجرة اساسا فى حالة سبق تاجير المكان لتعذر اثبات الاجرة المتعاقد عليها . لا خطأ .

٤٦٠ — نص المادة ٥ مكررا (٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به اعتبارا من ٥ — ١١ — ١٩٦١ وان كان قد يستفاد منه انه لا يلجأ الى أجرة المثل الا اذا لم يكن المكان المؤجر قد سبق تأجيره الا انه فى حالة تأجير المكان وتعذر الوصول الى الاجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥ — ١١ — ١٩٦١ اوالاجرة التى يثبت انه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ ايتهما أقل ، فليس ثمة ما يمنع من التعرف على اجرة المثـــل فى شهر نوفمبر ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان البين منا لحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه

أنه فى صدد تحديد اجرة الشقة المؤجرة للطاعنة الاولى اتخذ الاجرة المتعاقد عليها أساسا استنادا الى عقد ايجار سبق صدوره من المطعون عليه الاول الى الطاعنة المذكورة ، وانه فى خصوص الشقة المؤجرة للطاعنة الثانية قد اتخذ أجرة المثل اساسا لتعذر اثبات الاجرة المتعاقد عليها فانه لا مخالفة فى ذلك للقانون (نقض ١٧ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٥٩٨ س ٤١ ق) .

الاماكن التى أجـرت لاول مرة فى تاريخ لاحق على ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ وكان البدء فى انشائها سابقا على هذا التاريخ . تحديد اجرتها باتخاذ اجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ اساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ . العبرة بتـاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ اتمام المبنى . ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

٤٦١ — مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة — أن الاماكن التى تسرى عليها هذه النصوص هى تلك التى كان البدء فى انشائها سابقا على ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ تاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتمام انشائها واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ او قبله ، بمعنى ان العبرة هنا بتاريخ البدء فى الانشـاء لا بتاريخ تمامه . واذ كان الواقع فى الدعوى باتفاق الاطراف المتداعين ان الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدىء فى انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فان تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون آنف الذكر ، باتخاذ أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ ، طالما كان الثابت أن هذه العين أوجرت ولاول مرة فى تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٣٣ س ٤٠ق) .

الاماكن التى بدء فى انشائها قبل ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ . تخفيض اجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ . ق ١١٩ لسنة ١٩٥٢ . صـيرورة هذه النسبة ٢٠٪ من اول يوليـو ١٩٥٨ ق ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . عدم جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

٤٦٢ — مؤدى نص المادة ٥ مكررا (٤) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القـانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ان يشمل

نطاق تطبيقها — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢ — ٦ — ١٩٥٨ — تلك الفئة من المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ — ٩ — ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . واذ كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على ان المقصود به تنظيم اجور الاماكن التى يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين فان هذه الامكنة تخضع لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض اجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يونيو ١٩٥٨ اعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٣٣ س ٤٠ ق) .

اجرة المثل المنصوص عليها فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ماهيتها . اتحاد نوع الاستعمال غير لازم لقيام التماثل بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤثرة على القيمة الايجارية تاثيرا جوهريا . تقدير ذلك مما يستقل به قاضى الموضوع .

٤٦٣ — أجرة المثل المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة او بالنقص فى الاجرة ، الا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال فى المكانين اذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهرى على القيمة الايجارية ، ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية . واذ كان الثابت ان عين النزاع لم تشيد أصلا لتكون معملا وانما هى شقة عادية فى العمارة بالدور الارضى منها ظلت على حالها منذ انشائها ولم يتطلب استعمالها كمعمل للادوية اية تغييرات جوهرية ، فان اتخاذ شقة اخرى فى ذات العمارة باعتبارها شقة مثل ودون احتساب زيادة تقابل الاختلاف فى نوع الاستعمال تضاف لاجرة الاساس هو أمر يتعلق بالواقع يستقل به قاضى الموضوع ما دام استخلاصه سائغا ، ويكون النعى على الحكم بمخالفته للقانون على غير اساس . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س٤٢ق) .

توافر التماثل او انعدامه بين العين المؤجرة وعين المثل . واقع يستقل بتقديره قاضى الموضوع .

٤٦٤ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعـدامه بين العين المؤجرة وعين المثل لا يعدو أن يكون من مسائل الواقـع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها . (نقض ٣ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٣٣٨ س ٤٢ ق) .

تحديد الحد الاقصى لاجرة الاماكن المنشاة قبل أول يناير ١٩٤٤ . مادة ٤ قانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ . الاعتـداد بأجرة المثـل . شمول هذه الاجـرة الزيادات القانونية . دلالة ذلك . شمول الاجرة المقضى بها لعين النزاع تلك الزيادات .

٤٦٥ — مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه يجب لتعيين الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشـأة قبل اول ينـاير ١٩٤٤ أن تزاد الاجـرة بنسب مئـوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التى تستغل بها وتحتسب بمعدل ٤٥ ٪ بالنسبة للمحال المؤجرة لاغراض تجارية اذا كانت الاجرة المتفق عليها او اجرة المثل لاتتجاوز خمسة جنيهـات شـهريا ، ولما كان البين من الحكـم المطعون فيه انه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكان المجاور باعتبارها مماثلة من واقع تحديدها طبقا للثابت بالحكم الصـادر فى الدعوى ... ، وكان البين من استظهار هذا الحكم الاخير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به عملا بحكم المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما يدل على أن الاجرة المقضى بها فى الحكم المطعون فيـه شاملة الزيادة القـانونية وبالتالى فان النعى على الحكم بالخطـأ فى تطبيق القانون يكـون على غير أساس .) نقض ٣ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٣٣٨ س ٤٢ ق) .

مفاد نص المادة ٤ ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ . وجوب الاعتداد بأجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ او اجرة المثل لهذا الشهر . علة ذلك . لا عبرة للاختلاف تكاليف انشاء عين النزاع وعين المثل . علة ذلك .

٤٦٦ — مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ انها اعتدت بتحديد اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور ازمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الاجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التى كانت سـائدة قبلها ، دون ان تحفل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النـزاع وتكاليف عين

المثل بسبب الظروف الاقتصادية التى ادت الى ان الاماكن التى شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الاسكندرية والتى جعل الخيار فيها بين اجرة شهر اغسطس ١٩٣٩ أو ابريل سنة ١٩٤٤ للظروف الخاصة بتلك المدينة .
(نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ١٣٦ س ٤٢ ق) .

القضاء بندب خبير لبيان اجرة المثل . جواز العدول عن هذا الاجراء اذا ما تبينت المحكمة الاجرة الحقيقية والفصل فى الدعوى على هذا الاساس . لا يعد مخالفة لحجية الامر المقضى .

٤٦٧ — متى كان الحكم السابق — فى ذات الدعوى — قد رأى تقدير الاجرة على أساس أجرة المثل فى اكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضا بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونية سنة ١٩٥٨ وقضى بندب خبير لبحث ذلك ، ثم رأى الحكم المطعون فيه أن أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ثابتة وواضحة من اوراق الدعوى فقضى بالعدول عما حكم به من ندب خبير لبيان اجرة المثل ، وذلك عملا بالحق المخول للمحكمة بمقتضى المادة ١٦٥ مرافعات ، ومن ثم فقد أضحى قضاء الحكم السابق فى خصوص بيان اجرة المثل غير قائم ، ولا يكون الحكم المطعون فيه قد فصل فى نزاع على خلاف حكم آخر حائز لقوة الشىء المقضى فيه . (نقض ٤ — ٦ — ١٩٧١ طعن ٤٥٤ س ٣٦ ق) .

خلو العقد من بيان الاجرة :

وجوب الاتفاق بين المؤجر والمستاجر على الاجرة . عدم جواز تحديدها بارادة المؤجر المنفردة . تعذر اتفاق الطرفين على تحديد الاجرة مؤداه بطلان العقد لانعدام ركن من اركانه والتزام المستاجر بالتعويض مقابل الانتفاع . تحديد الاجرة باجر المثل فى حالة سكوت الطرفين او اتفاقهما على الاجرة وتعذر اثبات هذا الاتفاق .

٤٦٨ — تقدير اللجنة المختصة بوزارة الاوقاف لاجرة الارض المؤجرة لا يكون ملزما الا اذا قبله المستاجر صراحة او صدر حكم قضائى باعتماد هذا التقدير ، اذ لا يجوز للمؤجر ان يحدد الاجرة بارادته المنفردة بل يجب الاتفاق عليهما بينه وبين المستاجر . وحكم القانون المدنى الملغى أو القائم انه اذا

تعذر عند التعاقد الاتفاق على الاجرة بأن حاول المتعاقدان الاتفاق عليها ولم يستطيعا فان الايجار يكون باطلا لانعدام ركن من اركانه فاذا انتفع المستأجر فى هذه الحالة بالعين المؤجرة مدة من الزمن التزم بدفع التعويض عن هذا الانتفاع أما اذا اغفل المتعاقدان الاتفاق على الاجرة نسكتا عن تحديدها فى العقد وعن بيان كيفية تقديرها أو اذا اتفقا عليها ولكن تعذر على أى منهما اثبات ما تم الاتفاق عليه فان القانون يقضى بأن تكون الأجرة فى هذين الفرضين هى اجرة المثل وقت تمام العقد وفى مكان الشىء المؤجر ان كان عقارا على أنه اذا كان عقد الايجار — يحكمه التقنين المدنى الملغى — وكان العقد قد بدىء فى تنفيذه فانه ما لم يوجد بيد المستأجر سند مخالصة بالاجرة أو يوجد لدى احد المتعاقدين دليل كتابى آخر فان الاجرة المدعى بحصول الاتفاق عليها لا تثبت فى حالة عدم اقرار المدعى عليه بمقدارها الا بتقدير اهل الخبرة لها على أساس اجر المثل للعين المؤجرة . (نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٦٥ طعن ٢١٢ س ٣١ ق) .

تحديد الاجرة عينى :

انتقال ملكية العين اثناء نظر دعوى المستاجر بتخفيض الاجرة . عدم تمثيل المالك الجديد فى الدعوى . الحكم الصادر فيها . اتخاذه دليلا على الاجرة القانونية دون الاعتداد بحجيته . لا خطأ .

٤٦٩ — اذ كان الحكم المطعون فيه — اعتد بأجرة العين التى حددها الحكم الصادر فى الدعوى — المرددة بين المستاجر والمالك السابق — باعتبارها الاجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائى قبل المالك السابق ، دون الاجرة الاتفاقية الواردة بعقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الاجرة القانونية ، وكان الحكم على ما افصح فى أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر فى الدعوى آنفة الذكر حجية على الطاعن — لانتقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الاجرة دون أن يمثل فيها — ولم يقم قضاءه على هذا الاساس ، وانما اتخذ مما جاء به دليلا على الاجرة القانونية للعين ، فان ما ينعى به الطاعن فى هذا الصدد — من الاعتداد بحجية حكم تحديد الاجرة قبله — لا يصادف محلا فى قضاء الحكم . (نقض ٥ — ١ — ٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

مجالس المراجعـــة :

قرارات مجلس المراجعة الصادرة فى حدود ولايتها . اكتسابها قـوة الامر المقضى.صدور القانون ٥٢لسنة١٩٧٩ أثناء نظر تظلم احد المستأجرين. وجوب احالة التظلم الى المحكمة الابتدائية . لا اثر لهذا التظلم على ما سبق أن فصل فيه مجلس المراجعة نهائيا بالنسبة لمستاجرين آخرين بذات العقار .

٤٧٠ — مؤدى المادة الخامسة من القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتجديد ايجار الاماكن ، والمادتان ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مترابطة ، ان القرارات الصادرة من مجالس المراجعة قبل العمل بالقـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تعتبر صادرة من جهة ادارية ذات اختصاص قضـــائى وتحوز قوة الامر المقضى طالما لم تتعـــد نطـــاق ولايتها واختصاصها ، وان ما يحال الى المحاكم الابتدائية انما هى التظلمات التى تكون معروضـــة على مجالسالمراجعة ولما يفصل فيها عندالعمل بأحكام القانون الاخير دونسواها، مما مفاده ان صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اثناء نظر التظلم فى قـــرار اللجنة المقدم من احد المستاجرين أمام مجلس المراجعة وما يستتبع من وجوب احالته الى المحكمة الابتدائية أن يخل بحجية قرارات أصدرها مجلس المراجعة فى حدود اختصاصه قبل العمل بالقـــانون المشار اليه بالنسبة لمســـتأجرين آخرين بذات المبنى . (نقض ١٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٣٤ س ٤٣ ق).

لا حجية لقرار مجلس المراجعة الصادر خارج حدود ولايته . للمحكمة ذات الولاية أن تنظر فى النزاع كأنه لم يسبق عرضه عليه .

٤٧١ — متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته ، فلا تكون له حجية ويعتبـــر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمـــة ذات الولاية اذا ما رفع اليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه . (نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٤٨٣ س ٣٨ ق) .

لا حجية لقرار مجلس المراجعة الصادر خارج حدود ولايته . للمحكمة ذات الولاية أن تنظر فى النزاع كأنه لم يسبق عرضه عليه .

٤٧٢ — القرار الصادر من مجلس المراجعة فيما انتهى اليه من تقـــدير أجرة المكان المؤجر خارج حدود ولايته ، لا تكون له حجيـــة ، ويعتبر كأن لم يكن ، بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية اذا ما رفع اليهـــا النزاع ، أن تنظـــر فيها كأنه لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٢ طعن ٨٧ س ٣٧ ق) .

لجــان تحديد الاجــرة :

لجنة تحديد الاجرة . هيئة ادارية لها ولاية القضاء للفصل فى الخصومة بين المؤجر والمستاجر . القرار الصادر منها له صفة الاحكام . سريان قواعد بدء سريان ميعاد الطعن فيها المقررة فى قانون المرافعات .

٤٧٣ — لما كانت لجان تحديد الاجرة المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن كانت بتشكيلها المنصــوص عليه فيهــا هيئة ادارية ، الا انها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصــومة بين المؤجرين والمستأجرين . فان قرارتها تكون لها صفة الاحكام ويتبــع فى شأنها ما يوجب المشرع اتباعه فى قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعــاد الطعن فيها . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٣٢٣ ٤٨ ق) .

الطعن فى الحكم . ليس ثمة ما يمنع من مباشرته قبل بدء سريان ميعاد الطعن . جواز الطعن فى قرار لجنة تحديد الاجرة دون سبق اخطار الطاعن بــه .

٤٧٤ — القاعدة المقررة انه يجوز الطعن فى الحكم بمجرد النطق به او فور علم المحكوم عليه بصدوره بأية وسيلة من الوسائل ما لم يمنع المشرع الطعن فيه ، ومؤدى المادة ٢١٥ من قانون المرافعات أن مواعيد الطعن هى الاجال التى بانقضائها يسقط الحق فى الطعن على الحكم او القرار ، ويترتب على تجاوزها السقوط بغير حاجة لنص قانونى ، اعتبارا بأن الغــرض من تحديدها اقرار الحقوق فى نصابها ووضع اجل ينتهى عنده النزاع ، وقبل بدء سريان ميعاد الطعن ليس ثمة ما يمنع من الطعن على الحكم اما بعد انقضــاء ذلك الميعاد فان الحق في الطعن يسقط . لما كان ما تقدم وكان النص فى المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع وان حدد موعد ثلاثين يوما للطعن خلاله فى قرار اللجنة من تاريخ الاخطار به الا انه ليس ثمة ما يمنع من الطعن عليه دون سبق الاخطار . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٣٢٣ س ٤٨ ق) .

الدفع بعدم قبول الطعن فى قرار لجنة تحديد الاجرة لرفعه بعد الميعاد . دفع شكلى وليس دفعا بعدم القبول . عدم استنفاذ محكمة أول درجة ولايتها بالحكم بقبوله . الغاؤه استئنافيا . وجوب اعادة الدعوى للمحكمة الابتدائية للفصــل فيه .

٤٧٥ — الدفع بعدم قبول الطعن فى قرار لجان تحديد الاجــرة لرفعه أمام المحكمة الابتدائية بعد الميعاد المنصوص عليه فى المادة ١٣٥ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دفع يتعلق بعمل اجرائى هو حق الطعن فى القرار ، يرمى الى سقوطه كجزاء على انقضاء الميعاد الذى يتعين القيام به خلاله وهو بهذه المثابة من الدفوع الشكلية وليس دفعا بعدم القبول مما نصت عليه المــادة ١١٥ من قانون المرافعات ، لمــا كان ذلك وكان البــين من الحكم الابتــدائى والحكم الصادر بتاريخ ٢٤ — ١٢ — ١٩٧٧ من محكمة الاستئناف أن الدفع بعدم القبول المبدى من الطاعن وآخر تأسس على أن الطعن اقيم من المطعون عليها بعد الميعاد المقرر فى القانون وكانت محكمة الاستئناف قد أقامت قضاءها على أن هذه الاخيرة رفعت طعنها فى الميعاد تبعا لعدم اخطارها اصلا بقرار اللجنة فان هذا الدفع لا يشتبه بالدفع بعدم القبول الموضوعى المعنى بالمادة ١١٥ من قانون المرافعات ، ولا يعدو أن يكون دفعا متعلقا بشكل الاجراءات لا يسغ لمحكمة الاستئناف التصدى للموضوع ، لمــا يترتب عليه من تفــويت لاحدى درجات التقاضى وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى ، لما كان ما تقدم وكان حكم محكمة أول درجة اقتصار فى قضائه على الحكم بسقوط حق المطعون عليها على قرار لجنة تحديد الاجرة بفوات ميعاده ، وكان الحكم المطعون فيه بعد اذ قضى بالغائه وبقبول الطعن المرفوع منها تصدى لموضوعه وفصل فيه فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٣٢٣ س ٤٨ ق) .

تظلم احد المستاجرين من قرار لجنة تحديد الاجــرة . اثره . اعــادة تقدير اجر المبنى وتوزيعها على وحداته جميعا . م ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حكم مستحدث . عدم سريانه على تظلم احد المستاجرين فى ظل القانون ٤٦ لسنة ١٩٥٢ ولو بعد احالته للمحكمة الابتدائية المختصة بعد الغــاء مجالس المراجعــة .

٤٧٦ — مفاد المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها اتت بحكم جديد مؤداه ان اعادة النظر فى تقدير الاجرة بنــاء على تظلم المالك أو أحــد المستاجرين يترتب عليه وجوب تقدير اجر المبنى جميعــه وتوزيع القيمــة الايجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، واذ كانت أحكام القوانين لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها فان الحكم المستحدث

الذى قررته المادة آنفة الذكر لا ينعطف على الماضى وتكون احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التى رفع التظلم المحال فى ظل تطبيقها هى وحدها الواجبة التطبيق . لما كان ما تقدم وكان الواقع فى الدعـوى أن لجنة تقدير القيمـة الايجارية أصدرت فى ١ — ٩ — ١٩٦٨ قرارا تظلم منه الطاعنون من الثانى الى الثالث وفصل فيه مجلس المراجعة بتاريخ ٧ — ٥ — ١٩٦٩ وكان الطاعن الاول قد انفرد بعد ذلك بالتظلم من قرار اللجنة السابق فى ١٠ — ٤ — ١٩٦٩ تبعا لاعلانه به فى تاريخ لاحق وعمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتـاريخ ١٨ — ٨ — ١٩٦٩ للحكم الوقتى المقرر بالقـانون الاخير لا تسبغ التـذرع بأحكام المادة ١٣ منه ولا تبيح اعادة النظر فيما خلص اليه مجلس المراجعة من قرار بصدد الطاعنين عدا الاول . (نقض ١٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٣٤ س ٤٣ ق) .

قرارات لجنة تحديد اجرة الاماكن . وجوب اخطار المالك بها بكتـاب مسجل بعلم الوصول لينفتح ميعاد الطعن فيها . علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الانذار . لا يكفى اثبات حصوله بملف اللجنة .

٤٧٧ — اذ كان من المسـلم به بين الطرفين أن عين النـزاع خاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وكان مفاد المادتين ٤ ، ٥ منه معدلتين بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ أن لجنة تقدير القيمة الايجارية تختص بتحديد ايجار المبانى الخاضعة لاحكامه طبقا للاسس الموضحة به ، وانه يتعين اخطار مالك العين المؤجرة بما تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ضمانا لوصول القرار اليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الاثبات عند الانكار ، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات امام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه ، فان فـوت الميعاد رغم اخطاره تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن تمسك فى دفـاعه بان المالكة الاصلة لم تخطر بقرار اللجنـة ولم تعلم به ، وانه تحقيقـا لهـذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به ارسال اخطار للمالكة بموجب كتاب مسجل بعلم وصول بتـاريخ ١٤ — ١١ — ١٩٦٧ ورتب على ذلك ان ماثبت من ارسال الاخطار للمالكة السابقة يسرى فى حق الطاعن الذى تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة فى تحـديد الاجرة او الطعن فى قـرار

انلجنة ، فان هذا الذى أورده الحكم ينطوى على مخالفة للقانون لانه اتخـذ من مجرد الاشارة فى الملف الى ارسال الاخطار للمالكة السابقة دليـلا على صحة وصوله اليها دون ان يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الاخطار فعلا او يتثبت من حصول علم المالكة باية وسيلة يكون فيهـا الغناء عنه . (نقض ١ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٩٥٩ س ٤٤ ق) .

لجنة تقدير الايجارات . عدم اختصاصها بتحديد اجرة الاماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ — ٢ — ١٩٦٥ متى اخطرت عنهـا او شغلت فعلا قبـل هذا التاريخ . لا حجية لقرار اللجنة الصادر خارج حدود ولايتها . للمحكمة ذات الولاية ان تنظر فى النزاع كأن لم يسبق عرضه عليها .

٤٧٨ — مؤدى ما تقضى به المادة الثانية من التفسير التشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذى اصدرته اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — الا اختصاص للجان تقدير الايجارات بتحديد اجرة الاماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ — ٢ — ١٩٦٥ متى كان المؤجر قد اخطر عنها تلك اللجان او ثبت ان الاماكن المؤجرة قـد شغلت قبل هذا التاريخ . واذ كان البين من الاوراق ما يشير الى ان الاخطـار عن الاعيان المؤجرة تم فى تاريخ سابق على ٢٢ — ٢ — ١٩٦٥ الذى جعـل منه التفسير التشريعى فيصلا لاختصاص اللجان ، فان القرارات الصادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التى خولها الشارع للجان تقـدير الايجارات ، فلا تكون لها حجية وتعتبـر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمـة ذات الولاية اذا ما رفع اليها النزاع ان تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها . (نقض ٣١ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٢٥٣ س ٤٢ ق) .

دعوى تحـديد الاجـرة :

دعوى المستاجر من الباطن بتحديد الاجرة القانونية . الحكم بعـدم قبولها لاقامتها ضد المستاجر الاصلى دون المؤجر . خطـأ .

٤٧٩ — تاييد الحكم المطعون فيه لقضاء محكمة أول درجة بشأن عدم قبول دعوى تحديد الاجرة — المقامة من المستاجر — من البـاطن — بمقولة انها لا تقام الا على المالك دون المستاجر الاصلى ينطوى على تقـرير قانونى خاطئ . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق) .

التفات الحكم عن مناقشة المستندات المقــدمة مع ما قد يكون لهــا من دلالة مؤثرة في الدعوى . قصور . مثال في دعوى تحديد اجرة مسكن .

٤٨٠ — اذا كان الطاعن — المستأجر — قد قدم للتدليل عن إنتفــاء حدوث الغلط المدعى به — في تحديد أجرة الشقة المبينة بعقد الايجار — قرار اللجنة المختصة الصادر بتقدير ايجار شقته والخطاب الذى أرسله اليــه المطعون عليه — المؤجر — بقبول هــذا التقدير ، وكذلك الكشـــف الرسمى المتضمن ان ايجار هذه الشقة أصبح بعد تخفيضـــه بنسبة ٣٥٪ مبلغ ... بما يفيد ان أصل الاجرة التى أنزل عليهــا هذا التخفيض هو مبلغ ... وهى الاجرة المتفق عليها صراحة بعقد الايجار ، فان الحكم المطعون فيـــه اذ لم يناقش هذه المستندات مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة فى الدعـــوى ، فانه يكون مشوبا بالقصور . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٣ طعن ١٠٦ س ٣٨ ق) .

دعوى تخفيض الاجــرة :

طلب تخفيض اجرة العين الى مبلغ معين . القضاء بتخفيضها الى مبلغ أقل باعتبار أن تحديد الاجرة متعلق بالنظام العام . خطأ فى القانون .

٤٨١ — اذ كان الثــابت من مدونات الحكم المطعون فيـــه أن المطعون عليه — المستأجر — قد حدد طلباته فى الدعوى بتخفيض أجرة العين المؤجرة منه الى ٣١٠ قرشا شهريا فانه بذلك يكون قد حدد نطاق الخصومة بينه وبين الطاعن — المؤجر — بما لا يجيز للمحكمة الخروج عليها أيا كان مبلغ تعلــق قواعد تحديد أجرة الاماكن المؤجرة بالنظام العــام،ولما كان الحكم المطعون فيه قد حاد عن هذا النهج فى قضائه — بتخفيض الاجرة الى مبلغ ١٧٦ قرشا — بمقولة ان اعتبارات النظام العام تعلو على اعتبارات الحكم بما يطلبـــه أولا يطلبه الخصوم فانه يكون قد أخطأ . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٨٠ طعن ١٧٧٦ س ٤٩ ق) .

دعوى المســـتاجر بتخفيض اجــرة الاماكن الخاضـــعة للتشـــريعات الاستثنائية . اتصالها بالنظام العام . لا يعد سكوت المستاجر عنهــا نزولا عن الحق المطالب به صراحة او ضمنا .

٤٨٢ — الدعوى بطلب تخفيض الاجرة للاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية مبناها بطلان الاتفاق على اجــرة تزيد عن الحد الاقصى المقــرر

قانونا ، فتتصل بالنظام العام ، ولا يعد سكوت المستأجر عنها نزولا عن الحق المطـالب به لا صراحة ولا ضـمنا . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٨٤ س ٤٦ ق) .

دعوى المؤجر بمطالبة المستاجر بالاجرة المتاخرة . منازعة المستاجر فى قيمة الاجرة طالبا تخفيضها . مناقشة الطـرفين هذه المسالة وتبـادلهما المستندات بشانها . القضاء نهائيا بالزام المستاجر بالاجرة الواردة بالعقد لخلو الاوراق من دليل يؤيد منازعته فيها . اثره عدم جـواز طلب تخفيض الاجرة فى دعوى تاليـة .

٤٨٣ — اذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه حصـل من الحكم الصادر فى الدعوى ما يفيد أن المطعون عليـه كان خصما للطاعنتين اللتين اقامتاها ضده بطلب الزامه بالاجرة المتأخرة وانه نازع فى قانونية الاجرة المتعاقد عليها طالبا اخضاعها للتخفيض المقرر بالتشريع الاستثنائى وان المحكمة ندبت خبيرا هندسيا لتحديد تاريخ انشاء العين المؤجرة وتخفيض اجرتها طبقا للقوانين المتعاقبة . واذ تقاعس المطعون عليه عن دفع امانة الخبير وطلب العدول عن الحكم بندبه اكتفاء بما قـدمه من مستندات والحكم فى الدعـوى بحالتها فقد حكمت بالزامه بالاجرة المتاخرة وفقا للقدر المتعاقد عليه ، تبعـا لخلو الدعوى مما يغنى عن بيان تاريخ انشـاء العين المؤجـرة ومما تطمئن له بصدد ذلك ، وكان مؤدى ذلك أن المطعون عليـه أثار نزاعا فى تلك الدعوى حول مدى خضوع اجرة عين النزاع لقواعد التخفيض المقررة بقوانين الايجار وأن الطرفين تناقشا فى هذه المسالة وتناولا بشأنها المستندات وأن المطعون عليه اكتفى فى اثبات مدعاه بتلك المستندات ، ومن ثم فان المحكمة اذ انتهت من تمحيص المستندات المقدمة من الطرفين الى أن الدعوى خالية من الدليل على توافر أسس التخفيض المطلوب وقضت تبعا لذلك بالزام المطعون عليه بالاجرة المتعاقد عليها ، بما تكون هذه الاسباب مرتبطة بالمنطوق ارتبـاطا وثيقا بحيث لا تقوم له قائمة بدونها وتكون معـه وحدة لا تتجزأ ويرد عليهـا ما يرد عليه من قوة الامر المقضى ، فانها تكون قد حسمت النزاع حول مسالة عدم خضوع الاجرة المتعاقد عليها للتخفيضات القانونية بما لا يجوز لطرفيها العودة الى مناقشتها فى اية دعوى تالية ولو بأدلة قانونية او واقعية لم تسبق اثارتهـا ، لا يغير من ذلك ما ذهب اليه الحكم كتبرير لرفض الدفع من أن

الحكم الانتهائى الصادر فى الدعوى الاولى لم يحسم حقيقة الاجرة المتنازع عليها لان قوة الامر المقضى انما تثبت لما انتهى اليه الحكم النهائى فى شأن الوقائع المتنازع فيها ، و على اساس مطابقة الحقيقة القضائية للحقيقة الواقعية ، والمسالة الاساسية التى حسمها الحكم الاول — وعلى ما سلف بيانه وهى مدار النزاع فى الدعوى الماثلة ان الاجرة المتفق عليها بالعقد هى الاجرة القانونية اذ لم تكف مستندات الدعوى لتطبيق قوانين التخفيض الاستثنائية وهو ما يحاول المطعون عليه اثارته من جديد ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢٨٣ س ٤٤ ق) .

تخفيض اجرة العين المؤجرة لمورث الطاعنين موضوع غير قابل للانقسام نقض الحكم بالنسبة لاحد الورثة الطاعنين . اثره . وجوب نقضه بالنسبة للاخرين .

٤٨٤ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد بنى على اجراء باطل وصدر فى موضوع تخفيض اجرة عين مؤجرة الى الاجرة القانونية وهو بطبيعته غير قابل للانقسام اذ لا يتصور أن تحتسب الاجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام بالنسبة للمؤجر على اساس مغاير لمؤجر آخر ، فانه يتعين نقض الحكم لهذا السبب بالنسبة للطاعنة الثانية . (نقض ١٥ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٨٦٧ س ٤٤ ق) .

بطلان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى . تعلقه بالنظام العام . سكوت المستاجر مدة من الزمن — ١٣ سنة — عن المطالبة بتحديد الاجرة القانونية . لا اثر له .

٤٨٥ — اذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الاجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص التشريع الاستثنائى بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فان من حق المستاجر رفع دعواه بالتخفيض فى اى وقت اثناء قيام العلاقة التأجيرية او بعدها مهما طالت الفترة الفاصلة بين بدء التأجير وبين رفع الدعوى طالما لم يسقط الحق بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوته مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لان هذا التنزول صراحة او

ضمنا يقع باطلا ولا يعتد به . (نقض ١٩ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٥٧٣ س ٤٢ ق) .

جواز تمسك المستاجر لأول مرة امام محكمة الاستئناف . بتخفيض الاجرة اغفال الحكم بحث هذا الدفاع . قصور .

٤٨٦ — ابداء الدفاع بشأن تخفيض الاجرة مبناه بطلان الاتفاق على اجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له أو المندمجة فيه ومن بينها القانونان رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وهذا البطلان متعلق بالنظام العام وجائز ابداؤه فى اية حالة تكون عليها الدعوى اذ كان ذلك وكان الثابت أن الشركة الطاعنة تمسكت امام محكمة الاستئناف بطلب تخفيض الاجرة وفقا لذينك القانونين وأغفل الحكم الرد على ذلك الدفاع رغم جوهريته فانه يكون معيبا بالقصور . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٣٨٠ س ٤٣ ق) .

الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة عليه . تحجبه عن تمحيص دفاع المؤجر بان الاجرة فى العقد مخفضة بمعدل ١٥٪ عن أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ تطبيقا للقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ خطأ وقصور .

٤٨٧ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع أجرة العين المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وان الاجرة المثبتة فى العقد مخفضة فعلا بمعدل ١٥ ٪ عن اجرة المثل فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الراى فى الدعوى ، وكان لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله انه ثبت لديه أن هذا المرسوم بقانون الاخير لم يطبق فعلا لأن هذه العبارة المرسلة لا يبين منها كيفية وصوله الى هذه النتيجة ولا توضح اسانيد الترجيح لادلة نفى حصول التخفيض واقعا فعلا ، قاصر البيان ، علاوة على الخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٣٣ س ٤٠ ق) .

الاتفاق على الحد الاقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ٠ باطل بطلانا مطلقا ٠ الدعوى بطلب تخفيض تلك الاجرة ، جواز رفعها ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم سكوت المستاجر مدة من الزمن لا يعد نزولا منه عنا لحق المطالب به ٠ هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به ٠

٤٨٨ — اذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الاجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى اى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ولا يصح اعتبار سكوت المستاجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به ٠ (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق) ٠

دعوى استرداد ما دفع زائدا من الاجرة :

دعوى استرداد ما دفع زائدا من الاجرة القانونية للاماكن المؤجرة ٠ عدم تعلقها بالنظام العام ٠ سقوط الحق فيها بالتقادم الثلاثى من تاريخ علم المستاجر بحقه فى الاسترداد أو بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع الاجرة ٠

٤٨٩ — الدعوى بطلب تخفيض الاجرة للاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تختلف عن دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية ، التى تنصب على مطالبة المستاجر بحق مالى يتمثل فى فروق الاجرة التى دفعها زيادة عن الحد الاقصى للاجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام ، وتسقط بكل عمل يستخلص منه نزولا عن هذا الحق ، لما كان ذلك ، وكان يتعين رد اى مبلغ يزيد عن الحد الاقصى للاجرة طبقا للقواعد العامة فى دفع غير المستحق ، مما مقتضاه أن الحق فى الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء اقصر المدتين اما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستاجر بحقه فى الاسترداد ، أو فى جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع

الاجرة وفق المادة ١٨٧ من التقنين المدنى . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٨٤ س ٤٦ ق) .

دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية . غير معلقة على صدور حكم نهائى بتحديد الاجرة . القضاء ببدء سريان تقادمها من تاريخ الحكم النهائى بتحديد الاجرة . خطأ فى القانون .

٤٩٠ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية كما يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتداة ، يجوز اقامتها مندمجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، مما مفاده أن اقامتها ليست معلقة على صدور حكم نهائى بتحديد الاجرة ومن ثم فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من اعتبار مدة التقادم الطويل لا تبدأ الا من تاريخ الحكم النهائى الصادر بتحديد الاجرة يكون منطويا على مخالفة للقانون . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٨٧ س ٤٦ ق) .

تحديد اجرة الاماكن . تعلقه بالنظام العام . نزول المستاجر عن حقوقه التى فرضتها له القوانين الاستثنائية . باطل . لا تلحقه الاجازة الصريحة او الضمنية . وجوب رد ما حصل زائدا عن الاجرة القانونية .

٤٩١ — تحديد أجرة الاماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع احكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا من الاجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الاجازة الصريحة أو الضمنية . (نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

الاجرة التى حصلها المؤجر بالزيادة على الاجرة القانونية . جواز ردها فورا او استقطاعها من الاجرة الحالية او المستقبلة . م٦ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

٤٩٢ — خول المشرع فى المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ للقاضي سلطة تحديد وسيلة الوفاء بالمبالغ التي حصلها المؤجر بالزيادة على الاجرة القانونية فأعطاه الحق في القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الاجرة التي يستحق دفعها مستقبلا ، ويكون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الاجرة الحالة التي استحقت بالفعل . (نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

دعوى المستاجر باسترداد ما دفعه زائدا عن الاجرة القانونية . جواز رفعها على استقلال او مندمجة مع دعوى تخفيض الاجرة . لا محل لتعليق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفض الاجرة نهائيا .

٤٩٣ — اذ كانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ تقضى برد ما حصل زائدا على الاجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الاجرة التي يستحق دفعها ، وكانت هذه المادة ضمن المواد التي نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الاجرة المحددة طبقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتداة او مندمجة في دعوى تخفيض الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية وكانت نصوص اى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الاجرة بحكم نهائي ، فانه لا تاثير لاباحة الطعن في الاحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل دون توقفه على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائيا ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي قضى بتخفيض لجرة الجراج فان لازم ذلك أن يقضى بردالفروق المطلوبة منه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فن النعى عليه بمخالفة القانون والقصور في التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ١١٥ س ٤٣ ق) .

طلب المستاجر استرداد فروق الاجرة المصاحب لطلب التخفيض . سبيل المطالبة به . الطريق العادى لرفع الدعوى دون سلوك طريق امر الاداء . علة ذلك .

٤٩٤ — مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠١ من قانون المرافعات ، انه يشترط لسلوك طريق استصدار امر الاداء أن يكون الدين المطالب به مبلغا من النقود ثابتا بالكتابة ومعين المقدار حال الأداء ، ومقتضى ذلك أن يكون الدين ثابتا بورقة عليها توقيع المدين ، ويبين منها أو من أوراق أخرى موقع عليها منه أن الدين حال الاداء ومعين المقدار ، فان لم يكن الدين معين المقدار فى ورقة من هذا القبيل أو لم يكن ما يطالب به الدائن دينا من النقود معينا مقداره ، فان سبيل الدائن الى المطالبة به يكون هو الطريق العادى لرفع الدعاوى ولا يجوز له فى هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الاداء ، لأنه استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعاوى لا يجوز التوسع فيه ، ولا يكون طريقا الزاميا عند المطالبة بالحق ابتداء ، ولما كانت فروق الاجرة التى طالب بها المطعون عليه لم تثبت فى ورقة تحمل توقيع الطاعن ولم يتعين مقدارها أو تصبح حالة الاداء الا عند صدور الحكم على ضوء تقرير اهل الخبرة بتخفيض اجرة شقة النزاع وكان البين من الاوراق أن مطلوب المطعون عليه بدعواه لم يكن قاصرا على المطالبة بالفروق بل صاحب تحديد الاجرة ، فان استلزام اتباع طريق استصدار الامر بالاداء بالنسبة للفروق يقوم على غير سند قانونى . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٥٠٥ س ٤٣ ق) .

دعوى المستاجر باسترداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية . جواز رفعها تبعا لدعوى تخفيض الاجرة او بدعوى مستقلة . جواز رفعها بعد انتهاء العلاقة الايجارية .

٤٩٥ — لا تثريب على المدعى ان هو جمع فى دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له ، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فانه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتداة او بالتبع لدعوى تخفيض الاجرة ، كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٥ س ٤٣ ق) .

الغلط فى تحديد الفئة الايجارية يبطل العقد فيما زاد عن حدها القانونى . جواز استرداد الزائد باعتباره اثراء على حساب الغير .

٤٩٦ — الغلط فى تحديد الفئة الايجارية يبطل العقد فيما زاد عن حدها المسموح به قانونا ، ويكون دفعه بغير حق يوجب استرداده باعتباره اثراء على حساب الغير ، دون اعتبار لاستمرار عقد الايجار . (نقض ١١ — ٣ — ١٩٧٤ طعن ٥٥ س ٣٩ ق) .

لا محل لتطبيق قواعد الاثراء بلا سبب عند وجود رابطة عقد ايجار يحكم العلاقة بين الطرفين

٤٩٧ — اذا كان الثابت أن علاقة الطرفين يحكمها عقد ايجار مبرم بينهما فلا محل لتطبيق قواعد الاثراء بلا سبب لوجود رابطة عقدية بينهما بل تكون احكام العقد هى المرجع فى تحديد حقوق وواجبات كل من الطرفين قبل الآخر . (نقض ١٤ — ١١ — ١٩٦٨ طعن ٤٨٩ س ٣٤ ق) .

الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية ، من المنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . جواز رفعها بعد انقضاء العلاقة التاجيرية .

٤٩٨ — الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية تعتبر من المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى معنى المادة ١٥ منه ، ومن ثم يختص بنظرها وفقا لهذا القانون المحكمة الابتدائية سواء رفعت تلك الدعوى مستقلة أو مندمجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ولا يجوز للمؤجر دفعها فى هذه الحالة بزوال صفة المستأجر عن رافعها لأنه انما يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ — س ٢٧ ق) .

العوائد قرينة على الاجرة القانونية :

ربط العوائد . مجرد قرينة على الاجرة القانونية . خضوعها لتقدير محكمة الموضوع .

٤٩٩ — تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل على العقار لا يصح أن تكون اساسا لتحديد الاجرة القانونية الا أن ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها شأنها فى ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضــــوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثهـــا وموازنة بعضهـــا بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن اليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك متى كان استخلاصه سائغا ومستمدا من الاوراق . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٨٢ س ٤٥ ق) .

ربط العوائد . مجرد قرينة على الاجرة القانونية . خضوعها لتقدير محكمة الموضوع .

٥٠٠ — الاصل فى تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل عن عقار لا يصح أن تكون اساسا لتحديد الاجرة القانونية مما مفادة أن ربط العوائد — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها ، ولا على الحكم اذا هو طرح ما تضمنته الصورة الشمسية للكشف الصادر من البلدية المشار اليه بسبب النعى مهما قيل أن الاجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للاجرة المتفق عليها فى عقد الايجار . (نقض ٧ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٩ س ٤٣ ق) .

العوائد المربوطة على المكان المؤجر . لا تصلح اساسا لتحديد الاجرة الاتفاقية . صلاحيتها كقرينة على مقدار اجرة المثل .

٥٠١ — اذ كان المقــرر — فى قضاء هذه المحكمة — أن عوائد الاملاك المبنيـــة المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح اساسا لتعيين الاجرة المتفق عليها وان صلحت قرينة على مقدار اجرة المثل فانه لا على الحكم اذا لم يتخذ من مقدار العوائد الثابتة بالشهادة العقارية المقدمة من الطاعنة دليلا قاطعا فى مجال تحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع . (نقض ٢ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٠ س ٤٣ ق) .

عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجـر فى تاريـخ شهـر الاساس . جواز اتخاذها قرينة على مقدار اجرة المثل .

٥٠٢ — من الجائز اتخاذ عوائد الاملاك المبنيـة المربوطة على المكان المؤجر فى تاريخ شهر الاساس قرينة على مقدار اجرة المثل . (نقض ٢٥ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ١٣١ س ٤٠ ق) .

نصـــاب التـــامين :

حظر تقاضى المؤجر تامينا يجاوز اجرة شهرين . م١٨ ق ٥٢ . سريانه على العقود القائمة عند صدوره . مواجهة التامين لكافة التزامات المستاجر .

٥٠٣ — مؤدى نص المادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع — وبعبارة ناهية — حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل أجرة شهرين على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، واذ جاء التعبير مطلقا دون تخصص ، فانه لا يسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوفاء بالاجرة وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام اعادة الحال الى أصله عند نهاية الايجار ، وقد انصحت عن ذلك المذكرة الايضاحية من انه « روعى فى التأمين حماية المؤجر فى الاحوال التى تكون القيمة الايجارية فيهـا زهيدة ولا تغطى ما قد يحـدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم ارهاق المستأجرين ... » بما يقطع أن المشرع بنصه الآمر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الايجار ، ومن ثم سرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أيا كانت الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١١ ، ٣٢ س ٤٦ ق) .

حظر تقاضى المؤجر تامينا يجـاوز اجرة شهرين . م١٨ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريانه على العقود القائمة عند صدوره . مواجهـة التامين بكافة التزامات المستاجر فى العقد .

٥٠٤ — من المقرر فى قضـاء هذه المحكمة أن القواعد المقررة بقوانين ايجار الاماكن من القواعد الآمرة التى لا يجوز للمتعـاقدين الاتفـاق على

ما يخالفها ، والنص فى المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على ان الشارع — وبعبارة ناهية — حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل اجرة شهرين ، على ان يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، واذ جاء التعبير مطلقا دون تخصيص ، فانه لا يسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به ضمان الوفاء بالاجرة وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الالتزام باعادة الحال الى اصله عند نهاية الايجار ، وقد افصحت عن ذلك المذكرة الايضاحية من انه روعى فى هذا النص حماية المؤجر فى الاحوال التى تكون فيها القيمة الايجارية زهيدة والتى لا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم ارهاق المستأجر فى الحالات الاخرى ... » مما يدل على أن المشرع بنصه الآمر قد اعتبر أن مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقد الايجار ، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر ايا كانت الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١٢ ، ٣٣ س ٤٦ ق) .

الفــرع الثالث : اسباب الاخلاء

(أ) عدم الوفاء بالاجرة :

الاخلاء لعدم الوفاء بالمصاريف دون بيان المبالغ المستحقة والمبالغ التى تم الوفــاء بها ، قصور :

اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان اقتصر على الاشــارة اجمالا الى المستندات التى قدمها الطاعن وعلى مجرد القول ان المبالغ التى سددها الطاعن لمصلحة العوايد والمبالغ التى عرضها غير مبرئه لذمتــه لان العرض ناقص لعدم اشتماله على فوائد الاجرة المتأخرة فى ذمته بواقع ٧ ٪ من تاريخ استحقاقها حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية دون أن يبين جملة المبالغ المستحقة عليه والمبالغ التى اوفاها الطاعن بهذه المستندات وكيف

افادت انها توفى الاجرة تحسب دون المصاريف الرسمية فانه يكون معيبـا بالقصور . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٤ س ٤٦ ق) .

الاخلاء للتنازل عن الايجار ولعدم الوفاء بالاجرة ، طلبـان مستقلان لا مجرد سببين فى دعوى الاخـلاء :

اذ كان البين من أوراق الدعوى أن المطعون ضدهم عدا الاخير أقاموا دعواهم بطلبين موضوعيين الاول طلب اخلاء المطعون ضده الاخير والطاعن لتنازل الاول للاخير عن الشقة المؤجرة بغير اذن كتابى من المالك والثانى طلب اخلاء الطاعن والمطعون ضده الاخير لعدم وفائه الاجـرة المستحقة عليه ، وهما طلبان مستقلان لا مجرد سببين فى دعوى الاخلاء ، وكانت محكمة أول درجة قد فصلت فى الطلب الاول وحده برفضه « لعدم ثبوت تنازل المدعى عليه الثانى المطعون ضده الاخير — للمدعى عليه الاول — الطـاعن — عن شقة النزاع » فانها تكون قد قضت فى الطلب الاول دون الثانى الذى يبقى معلقا أمامها ، وعلاج ذلك هو الرجوع الى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه وفقا لنص المادة ١٩٣ مرافعات ، واذ استأنف المطعون ضدهم عدا الاخير هذا الحكم فان استئنافهم ينصب قانونا على الطلب الذى فصلت فيه محكمة أول درجة وهو الطلب الاول دون الطلب الثانى الذى لم تفصـل فيه ، واذ أعرضت المحكمة الاستئنافية عن نظر الطلب الاول المطروح عليها وهو طلب الاخلاء لتنازل المستأجر الاصلى عن شقة النزاع بغير اذن كتابى من المالك — وعرضت للطلب الثانى — طلب الاخـلاء لعدم وفاء الأجـرة المستحقة — وهو غير مطروح عليها قانونا وقضت بالاخلاء استنادا اليه فانها تكون قد خالفت القانون . (نقض ٦ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٧٦٠ ٥١ ق) .

النزاع على تحديد الاجرة بين شركات القطاع العام :

مؤدى نص المادتين ٢/١٣ ، ٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشـأن ايجار الاماكن المقابلتين للمادتين ٥ ، ١٨ من القـانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — اختصاص المحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الاجرة ، وهى قرارات ادارية — خروجا على القواعد العامة ، فى حين نصت المادة ٦٠ من القانون ٦٠ لسنة ١٩٧١ الخاص بالمؤسسات العامة وشركات

القطاع العام — المقابلة للمادة ٦٦ من القانون ٣٢ لسنة ١٩٦٦ — على اختصاص هيئات التحكيم المنصوص عليها في هذا القانون دون غيرها بنظر المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام أو بين احداها وبين جهة حكومية ، واذ كان تحديد الاختصاص الولائي جاء في قانون الايجارات بالنظر لنوع المنازعة في حين ورد في قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام بالنظر لصفات الخصوم ، فانه يتعين تغليب القانون الاخير باعتباره الاخص في هذا الصدد ، بما يترتب عليه خروج الطعون في قرارات لجان تقدير الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين احداها وبين جهة حكومية — كغيرها من المنازعات الاخرى — من ولاية القضاء العادي واختصاص هيئات التحكيم دون غيرها بنظرها (نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٨٢ طعن ٥٩ س ٤٩ ق) .

عدم الاخلاء لتخلف المستاجر عن الوفاء بالفوائد :

الغاية التي دعت المشرع الي هذا التعديل — (المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) . ليس مجرد التيسير على المستاجر الذي وضع حكم توقي الاخلاء في الاصل بقصد حمايته — بل اتجاها من المشرع الى مناهضة الفوائد والنزوع الى استنكار الربا اخذا بما تمليه مبادىء الشريعة الاسلامية في هذا الصدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور المعدلة الصادر في سنة ١٩٨١ من اعتبار هذه المبادىء المصدر الرئيسي التشريع . لما كان ذلك فان هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسري بأثر فوري على المراكز القانونية وقت نفاذه ولو كانت ناشئة من قبل طالما لم تستقر بعد بصدد حكم نهائي فيها ، واذا كانت آثار المركز القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده الاول طبقا لنص المادة ٢٣/ب من القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الاثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي في النزاع مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء استنادا الى عدم سداد الفوائد . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٤ س ٤٦ ق) .

مدى التزام المستأجر بفروق الاجرة :

انظر البند (٣٦٥) فيما تقدم ، وراجع المواد ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٧ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

القضاء بالاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة دون بيان لها ، قصور :

لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء على قوله « ان الثابت بالاوراق ان المستاجرة (الطاعنة) لم تقم بوفاء الاجرة التى كلفت بسدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ... » ، ودون ان يبين الحكم ماهية الاجرة التى لم تسددها الطاعنة للتحق من تخلفها عن ادائها ، فانه يكون قد خالف الثابت بالاوراق وشابه قصور (نقض ٨ ـ ٤ ـ ١٩٨٢ طعن ١٤٣٦ س ٥١ ق) .

دعوى الاخلاء لتخلف المستاجر عن الوفاء بالاجرة . منازعة المستاجر بشان تحديد الاجرة القانونية لخلاف فى تفسير نص قانونى . وجوب الفصل فى هذه المنازعة . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول تحديد الاجرة امام محكمة اخرى لم تفصل فيه بعد .

٥٠٦ ـ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة معدلة بالزيادة او النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين ايجار الاماكن، فان كانت الاجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهم فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وان قيام النزاع حول مقدار الاجرة امام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الاخلاء للتأخر فى الوفاء بالاجرة من أن تتثبت قبل قضائها بالاخلاء من مقدار الاجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالاخلاء جزاء على التأخير . (نقض ٣ ـ ٢ ـ ١٩٧٩ طعن ٢٨٧ س ٤٥ ق) .

اخلال المستاجر للتاخر فى دفع الاجرة . شرطه . الا تكون الاجرة محل نزاع جدى .

٥٠٧ ـ يشترط لجواز طلب الاخلاء وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تكون ثمة اجرة مستحقة غير متنازع فيها تأخر المستاجر

فى الوفاء بها ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الاول — المستأجر — قام بسداد ما يربو على الاجرة الواجب عليــه اداؤها قانونا ومن ثم تنتفى واقعة التأخير فى الوفاء بالاجرة التى تقوم عليهــا دعوى الاخلاء . (نقض ٥ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٠ س ٤٢ ق) .

منازعة المستاجر جديا فى مقــدار الاجرة او فى استحقاقها فى دعوى الاخلاء . وجوب بحث هذه المسالة الاولية . الخلاف حول تفسير نص قانونى تحتمل عبارته اكثر من معنى . باعتباره منازعة جدية .

٥٠٨ — يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التــأخير فى سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة معدلة بالزيادة أو النقصان لما تنص عليه قوانين ايجار الاماكن فان كانت الاجرة متنازعا عليهــا من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها او فى استحقاقها استنادا الى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، وكان تفسيره على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص ، فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصــل فى طلب الاخلاء المعروض عليها ، ثم تقضى بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر الى رفع دعوى اصلية او فرعيــة بالتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطــريق الدعوى يجوز له ابداؤه بطريق الدفع ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، فانه يكون قد خالف القــانون وشابه القصــور . (نقض ٢٨ — ٥ — ١٩٧٥ طعن ٣٨٢ س ٤١ ق) .

طلب المؤجر الاخلاء للتاخر فى الوفاء ببعض الاجرة اعمالا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تعرض الحكم لبحث النزاع حول حقيقة الاجرة الواجبة على المستاجر وما يجب خصمه منها اعمالا لقانون التخفيض وذلك للتمكن من البت فى طلب الاخلاء . عدم اعتباره قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

٥٠٩ — متى كان يبين من الرجوع الى الاوراق أن الطاعن طلب اخلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره فى الوفاء ببعض الاجرة المستحقة ، وذلك اعمالا للفقــرة الاولى من المادة الثانية من القــانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ ، واجاب المطعون عليه بانه يقوم باداء الاجرة المستحقة قانونا ، وان الطاعن يطالبه بمبالغ تزيد عليها ، وكان بيان حقيقة القيمة الايجارية والقدر الذى لم يوف به المستاجر منها للتحقق من تخلفه عن ادائها يعتبر أمرا لازما للفصل فى طلب الاخلاء ، فان الحكم المطعون فيه اذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الاجرة الواجبة على المستاجر ، وما يجب خصمه منها اعمالا لاحكام القانون الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت فى طلب اخلاء المستاجر بسبب عدم الوفاء بالاجرة القانونية يكون قد فصل فى مسألة داخلة فى صميم المنازعة الايجارية المطروحة على المحكمة ، ويكون النعى عليه — بانه قضى فى اسبابه بتخفيض الاجرة المتفق عليها بعقد الايجار وهو ما لم يطلبه الخصوم على غير اساس . (نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٦٦٢ س ٣٧ ق) .

طلب الاخلاء استنادا الى اخلال المستاجر بالتزامه بالوفاء بالاجرة نسحب ضمنا الى طلب الفسخ للتلازم بينهما .

٥١٠ — اذ اعتبر الحكم المطعون فيه ان الفسخ مطلوب ضمنا فى طلب الاخلاء فانه لا يكون قد خالف القانون للتلازم بين طلب الاخلاء والفسخ المؤسس على اخلال المستاجر بالتزامه بالوفاء بالاجرة . (نقض ٢٠ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ٢٦١ س ٢٨ ق) .

دفع المستاجر دعوى المطالبة بالاجرة بان الارض المطالب باجرتها ليست هى التى تم التعاقد عليها . دفاع يتغير به وجه الراى فى الدعوى . وجوب تحقيقه .

٥١١ — متى تبين ان المستاجر دفع دعوى مطالبته بالاجرة بان الارض المطالب بأجرتها ليست هى الارض التى تم التعاقد عليها لاختلاف موقعها وحدودها عن موقع وحدود الارض المتعاقد عليها فانه يتعين أن تقوم محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب على تحقيقه من تغير وجه الرأى فى الحكم فاذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله فى اسبابها بالرد عليه فان ذلك ما يعيب حكمها بالقصور . (نقض ١٥ — ٥ — ١٩٥٨ طعن ١٢٢ س ٢٤ ق) .

تمسك المؤجر بالحكم النهائى السابق صدوره بمسئولية المستاجر عن الاجرة المتنـــازع عليها . الحكم بنفى مسئولية المستاجر عن تلك الاجرة . قضاء على خلاف حكم سابق حائز . لقوة الامر المقضى .

٥١٢ ــ متى كان قد قضى نهائيـــا للمؤجر بالاجرة المستحقة فى ذمة المستأجر عن مدة معينة وتمسك المؤجر بذلك أمام محكمة الموضوع فان الحكم اذا نفى عن المســـتأجر المسئولية عن تلك الاجرة يكون قد قضى على خلاف حكم سـابق حائز لقوة الامر المقضى ويكون بذلك قد خالف القانون . (نقض ٣١ ــ ١ ــ ١٩٥٧ طعن ٨٤ س ٢٣ ق) .

التكليف بالوفاء :

التكليف بالوفاء بالاجرة غير لازم لقبول دعوى الاخلاء لتكرار امتناع المستاجر او تاخره فى الوفاء بها « عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ » • مبادرة المستاجر بسداد الاجرة قبل قفل باب المرافعة لا يغنى عن وجوب الحكم بالاخلاء ما لم يقدم مبررات مقبـوله للتاخير او الامتنـاع •

لئن كان من المقرر فى قضاء هـذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة المتاخرة شرطا اسـاسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التاخير فى الاجرة المنصوص عليها فى صـدر الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى ــ فان خلت منه الدعوى تعين الحكم بعدم قبولها ، الا أن هذا التكليف بالوفاء غـير لازم لقبول دعوى الاخلاء لتكرار امتناع المستاجر او تاخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة ، المنصوص عليها فى عجز الفقرة سالفة البيان والتى لا يغنى عن وجوب الحكم بالاخلاء فيها مبادرة المستأجر بسداد الاجرة قبل قفـل باب المرافعة الا اذا قدم مبررات مقبولة لهذا التاخير او الامتناع ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق أن الحكم اقام قضاءه بالاخلاء لثبوت تكـرار امتناع الطاعن وتأخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررا مقبولا ملتفتا عن التعرض لشرط التكليف بالوفاء بالاجرة ، فانه يكون قد طبـق عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تطبيقا صحيحا والتى لا تستلزم هذا التكليف • (نقض ١٩٨٥/١١/٢٧ طعن ٢٤١٧ س ٥٤ ق) •

بطلان التكليف بالوفاء لتجاوزه القيمة المستحقة من الاجرة :

مفاد نص الفقرة الاولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى فى ظله والمقابلة لنص الفقرة الاولى من المـادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وعلى ما جـرى به قضاء هذه المحكمـة أن المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتاخرة شرطا اساسيا لقبول

دعوى الإخلاء بسبب عدم دفع الاجرة فاذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط ان يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر بشرط الا تكون متنازعا فيها جديا ، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعنة فى ... ... انه تضمن التنبيه عليها بسداد مبلغ ... قيمة الاجرة المتأخرة عليها عن احدى وسبعين شهرا وكان المطعون ضدهم لم ينازعوا فى سداد الطاعنة لمبلغ ... ... من تلك الاجرة المتأخرة فى تاريخ سابق على التنبيه مما كان يتعين معه قصر التكليف بالوفاء على الاجرة المستحقة فعلا والا كان حابط الاثر لمجاوزته القدر المستحق على الطاعنة .
(نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٢٠٧ س ٤٨ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتاخر فى سداد الاجرة . شرط قبولها . تكليف المستاجر بالوفاء . بطلان التكليف . تعلقه بالنظام العام . جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٥١٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى سداد الاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ، ويشترط ان يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها ، والا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة الا يكون متنازعا فيها جديا ، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت اليه المستأجر او يتمسك به ، وبهذه المثابة يجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٩٩١ س ٤٨ ق) .

الدعوى باخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . شرط قبولها . تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتاخرة . جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا . التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل . لا اثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الايجار اليه قبل المستاجر .

٥١٤ — مؤدى الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى

شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المقابلة لذات الفقرة من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر — ان المشرع اعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكليف المستاجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التاخير فى الوفاء ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى . لما كان ذلك وكان يشترط فى هذا التكليف بالوفاء ان يصدر الى المستأجر من المؤجر اصلا أو من يحل محله ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشترى العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلا ، غير أنه كي يترتب على التكليف اثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين مشترى العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حواله عقد الايجار فى حقه وفق القانون . (نقض ٨ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتخلف عن سداد الاجرة . قبولها رهين بتكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة بشرط صحة التكليف . بطلانه . امر متعلق بالنظام العام .

٥١٥ — مفاد نص الفقرة « ا » من المادة الثانية من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — والمقابلة للفقرة (ا) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الأجرة ، فاذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام ، ويشترط ان يبين فى التكليف بالوفاء الاجرة المستحقة المتاخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف اثره الا اذا لم تكن قيمة هذه الاجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها . (نقض ٢٣ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٩ س ٤٢ ق) .

دعوى الاخلاء بطلان التكلف بالوفاء بالاجرة لتجاوز المطلوب فيه الاجرة المتحققة عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض رغم تعلقه بالنظام العام . علة ذلك .

٥١٦ — اذ كان البين من الاوراق أن الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء ، وكان مبنى الدفع الذى تمسك به الطاعن بسبب النعى ان التنبيه المعلن للطاعن لا يمثل الحقيقة ، اذ تضمن التنبيه طلب مبلغ ١٨٥ ج بينما الثابت انه لم كن مدينـا الا بمبلغ ٣٩٫٠٦٠ ج ليس غير ، لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الاسباب المتعلقة بالنظام العام لاول مرة أمام محكمة النقض الا يخالطها اى عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، اعتبارا بأن السبب لا يكون قانونيا صرفا الا بتوافر هذه الشروط ، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطـلان التكليف بالوفاء الا بالخوض فى وقائع النزاع واحتساب المبالغ التى أوفاها الطاعن ومقدار الاجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التنبيه توصلا للتعرف الى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التنبيه للمبلغ المستحق فى ذمته حتى ذلك الوقت ، فان ما أثاره الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء ، وان كان سببا قانونيا يتعلق بمدى صحة تطبيق محكمة الموضوع الا أنه يخالطه واقع لم سبق عرضه على محكمـة الموضـوع ، ولا يجوز اثارته لاول مرة أمام هذه المحكمة . (نقض ٢٣ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٩ س ٤٢ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتاخر فى سداد الاجرة . شرط قبولها . تكليف المستاجر بالوفاء بها . التكليف بوفاء اجرة متنازع عليها . لا يبطـل طالما استند المؤجر الى اساس من الواقع والقانون .

٥١٧ — مفاد نص المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين ، أن التكليف بالوفاء يعتبر شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التاخير فى سـداد الاجرة ، فان خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليـه بذلك ، ولئن جاءت المادة خلوا من البيـانات التى يجب ان يتضمنها التكليف بالوفاء ، الا انه لما كان قصـد به اعذار المستاجر بالوفاء بالمتـاخر عليـه من الاجرة فانه يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستاجر ومقدار الاجرة المطالب به ، وكفى فيه ان يكون القدر الذى يعتقد المؤجر ان ذمة المستاجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعـد ذلك ان المقـدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور فى التكليف ، بمعنى ان التكليف باجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى أساس من الواقع

أو القانون . ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعن قد حدد الاجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيها و ٤٢٧ مليما عن المدة من ١ — ٩ — ١٩٦٥ حتى ٣١ — ٣ — ١٩٧٠ وكان الطاعن لا ينازع فى عدم قيامه بالوفاء بها او انها لا توازى الاجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة ، وكان ما اظهره الخبير فى تقريره من قدر للاجرة المتأخرة يقل عن الوارد بتكليف الوفاء ليس مرده الى وفاء الطاعن بها فى موعد سابق ، بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الاجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبير انه مستحق للطاعن من فروق أجرة عن فترة سابقة . لما كان ذلك فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانه غير واردة . (نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٩ س ٤٤ ق) .

تحقق شروط المقاصة القانونية بين جزء من الاجرة المتاخرة وبين الفروق المستحقة للمستاجر قبل التكليف بالوفاء . لا يبطل التكليف بالوفاء المتضمن كامل الاجرة المتاخرة . علة ذلك .

٥١٨ — المقاصة القانونية وفق المادة ٣٦٥ من القانون المدنى تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها ، وانها كالوفاء ينقضى بها الدينان بقدر الاقل منهما اذ يستوفى كل دائن حقه من الدين الذى فى ذمته ، وان هذا الانقضاء ينصرف الى الوقت الذى يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها ، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيها ، واوجب القانون على ذى المصلحة التمسك بها ، فانه لا يكون من شأن اجراء هذه المقاصة عند التمسك بها فى الدعوى اى تأثير على ما تم من اجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالاخلاء بمقتضى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الاشارة ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى القائم على بطلان التكليف بالوفاء ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون . (نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٩ س ٤٤ ق) .

(ب) تكرار التاخر فى الوفاء بالاجرة :

فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

تكرار التاخير فى سداد الاجرة الذى يبرر الاخلاء . جواز ان تكون قد اقيمت عنه دعوى موضوعية او مستعجلة . م١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

٥١٩ — القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعتبر تشريعا تفسيريا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اذ لم يرد به أو المذكرة الايضاحية ما يفيد هذا المعنى بل انه أورد أحكاما مستحدثة تغاير تماما تلك المنصوص عليها فى هذا القانون الاخير واذا أراد الشارع اعتبار التأخر فى وفاء الاجرة أمام قاضى الامور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الاخلاء على خلاف ما استقر عليه قضاء النقض فقد أجرى تعديلا فى صياغة المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم أضاف فقرتين للنص هو التعديل الذى أفصح عنه تقرير لجنة مجلس الشعب من انها رأت نقل عبارة « فاذا تكرر امتناع المستأجر عن سداد الاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم باخلائه أو بطرده بحسب الاحوال » الى نهاية الفقرة ، حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى والقضاء المستعجل على حد سواء ، كما حرص المشرع فى عجز تلك المادة وبنص خاص على الغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مايقطع بأنه ليس تشريعا تفسيريا .

(نقض ١٣ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٩٨٥ س ٤٦ ق — وكان قضاء النقض مستقرا على أن تكرار الامتناع لا يتحقق الا بالدعوى الموضوعية فساوى المشرع فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين هذه الدعوى والدعوى المستعجلة) .

فى ظل القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ :

تكرار المستاجر فى الامتناع او التاخير فى سداده الاجرة . وجوب اخلائه من العين المؤجرة رغم الوفاء بالاجرة اثناء سير الدعوى . م٢٣ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . ان يكون الامتناع او التاخير السابق اقيمت بشانه دعوى موضوعية بالاخلاء . لا يكفى سبق اقامة دعوى مستعجلة بالطرد .

٥٢٠ — التكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير فى الدعوى عملا بنص الفقرة أ من المادة ٢٣ من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها

بصدر هذا النص ، واذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه لم يسبق للمطعون ضدهم — المؤجرين — اقامة مثل هذه الدعوى ضد الطاعن ، وكان لا يغني عن ذلك سبق اقامتهم دعويين بالطرد أمام القضـاء المستعجل فان الحكم اذ قضى بالاخلاء رغم ثبوت وفاء الطـاعن بالاجرة اثناء سير الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره عن الوفاء بالاجرة يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ٥٠٧ س ٤٦ ق) .

تكرار امتنـاع المستاجر او تاخره عن الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلائه ما لم يقدم مبررات تقدرها المحكمة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالتكرار . وجوب أن يكون الامتناع او التاخر السابق قد رفعت بشانه دعوى موضوعية بالاخلاء . الدعاوى المستعجلة السابقة بطلب طرد المستاجر . عدم كفايتها فى ثبوت التكرار . علة ذلك .

٥٢١ — المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز المادة ١/٢٣ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى تنص على « ... اذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمـة حكم عليـه بالاخلاء » ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قـد درج على عدم توفيه الاجرة فى مواقيتها ودأب على اساءة التيسير المخول له بالتقاعس عن ادائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذى يحمل على أعنـاق المؤجرين ويحفزهم على اتخاذ الاجراءات القضائية ، وكان قد روعى فى وضع نص المادة المذكورة — وعلى ما جلته المذكرة الايضاحيـة ... منـع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعهـا نتيجة هذا المسلك من المستأجر فان فعل التـأخير او الامتنـاع السابق الذى ينم عن التكرار فيه ويكون حالته يتعين ان يكون تأخيرا او امتناعا استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء الموضوعية استعمل المستأجر فى خصوصه حقه فى تفادى الاخلاء بالسداد ، يؤيد هذا النظر ان عبارة « فاذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة » وردت بالنص معطوفة على ما سبق — وهى رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة فى دعوى الاخلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها ، باعتبار أن تكرار استعمال هذه الرخصة — هو وحده — الذى يحمـل معنى المماطلة او التسـويف فى مفهوم المادة ، ومن الخلط ان يفسر

السداد الحاصل أمام القاضى المستعجل لتوقى الحكم بالطرد لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بأنه تطبيق لما تجيزه المادة ١/٢٣ من جواز توقى الحكم بالاخلاء بالسداد على النحو الذى تقرره هذه المادة لأن امتناع الحكم بالطرد فى هذه الحالة ليس معناه هذا التوقى انما انتفاء الخطر الذى يفقد القضاء المستعجل شرط اختصاصه — ولأن توقى الحكم بالاخلاء وفقا للمادة المذكورة هو حلقة فى اجراءات موصولة متكاملة بدءا بالتكليف بالوفاء وانتهاء برخصة سداد الاجرة حتى قفل باب المرافعة ، وتكون فى مجموعها اجراءات دعوى الاخلاء للتأخير فى دفع الاجرة ، فلا يسوغ اتخاذ اجراء منها أساسا للحكم فى دعوى اخرى مختلفة عنها فى طبيعتها واجراءاتها وهى دعوى الطرد المستعجلة لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص تكرار الطاعنة فى التأخير فى الوفاء بالاجرة من مسلكها فى عدم الوفاء بالاجرة التى استجدت فى مرحلة الاستئناف — وهو أمر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة بالطرد ضدها وهو مالا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق ايضاحه فان الحكم يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٧٢٥ س ٤٤ ق) .

تكرار امتناع المستاجر عن الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلائه ولو اوفى بالاجرة اثناء نظر الدعوى ما لم يقدم مبررات مقبولة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالتكرار . امتناع المستاجر عن سداد الاجرة بعد سبق رفع دعوى موضوعية . الدعاوى المستعجلة السابقة بطلب الطرد . عدم كفايتها لثبوت التكرار .

٥٢٢ — مؤدى نص المادة ٢٣ « أ » من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع مراعاة منه لجانب التيسير على الاستأجرين لم يجعل من مجرد التأخير فى دفع الاجرة لاول مرة سببا للاخلاء بل أفسح للمستأجر المجال لتوقيه بأدائه الاجرة المستحقة وفوائدها مع المصروفات قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، ولكن اذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة حكم عليه بالاخلاء ، ولو اوفى بالاجرة اثناء نظر الدعوى ما لم يقدم مبررات مقبولة ، وهو ما يدل عليه التعبير فى عجز المادة ٢٣ سالفة الاشارة عن تكرار التأخير والامتناع بصيغة العطف على ما سبق من امتناع

استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء واثناء نظرها مما يشير الى وجوب أن يكون التأخير او الامتناع قد استمر الى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالاخلاء فلا يكفى استمراره الى ما بعد رفع دعوى مستعجلة بالطرد ، يؤيد هذا النظر ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية تعليقا على هذا الحكم المستحدث من انه « روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرن من التسويف فى سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر » . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد رفع العديد من الدعاوى المستعجلة لطرده سندا فى ثبوت تكرار تأخر الطاعن وامتناعه عن الوفاء بالاجرة يبرر الحكم عليه بالاخلاء ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٩ س ٤٤ ق) .

تكرار تأخر المستاجر فى الوفاء بالاجرة . وجوب الحكم باخلائه من العين ما لم يقدم مبررات تقدرها المحكمة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالمبررات . هى مبررات التأخير فى المرة الاخيرة دون ما سبقها .

٥٢٣ — النص فى المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « ... فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون ان يقدم مبررا تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء » يدل على ان المبررات التى رآها المشرع كافية لاعتبار المستأجر غير مسىء استعمال حقه فى تفادى الحكم بالاخلاء ، متى تكرر منه التأخر فى الوفاء بالاجرة وتكرر اضطرار المؤجر لرفع دعوى الاخلاء لهذا السبب اكثر من مرة ، انما تقتصر على تلك التى تساق للمستأجر فى المرة الاخيرة التى على اساسها رفعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التى تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار الفعل المادى تكرارا » اعتبارا يصل بين الماضى والحاضر دون أن يتطلب بداهة وجوب تمحيص المبررات او التعللات التى ادت اليهما الا اذا انتفى المبرر فى المرة الاخيرة . (نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٦٥ س ٤٨ ق) .

قضاء محكمة اول درجة برفض اخلاء المستاجر بوجود مبررات لتاخره فى الوفاء بالاجرة . الغاء محكمة الاستئناف للحكم دون بحث مبررات المستاجر فى التاخير محل الدعوى المطروحة قصور .

٥٢٤ — اذ كان الواقع فى الدعوى انها اقيمت بناء على تأخر الطاعنة فى سداد اجرة شهر يناير ١٩٧٦ برغم انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفها بوفائها ، وان الحكم الابتدائى استجاب للاعذار التى قدمتها الطاعنة ولم يحكم بالاخلاء ورأى فيها مبررات مقبولة ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة الا الزام على محكمة الاستئناف اذا هى الغت الحكم الابتدائى ببحث او تفنيد اسبابه الا انه يتعين ان تقيم قضاءها على أسباب كافية لحمله ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اسس قضاءه بالغاء الحكم الابتدائى على اسباب مرسلة ، دون ان يبين من الحكم انه اهدر الاعذار التى قدمتها الطاعنة للتأخر عن الاجرة موضوع الدعوى الراهنة ، رغم انها هى المدار الذى ينبغى ان تقبل او تطرح المبررات فى خصوصها ، الامر الذى من شأنه ان يجهل الاساس الذى قام عليه قضاءه ويكون معيبا بالقصور فى التسبيب . (نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٨٩ س ٤٨ ق) .

تكرار تأخير المستاجر فى الوفاء بالاجرة . لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مبررات التاخير .

٥٢٥ — تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الاجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر مسيئا فى استعمال حقه لتفادى حكم الاخلاء أم لا . (نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٨٩ س ٤٨ ق) .

الحكم باخلاء المستاجر لتكرار امتناعه او تراخيه فى الوفاء بالاجرة يعتبر مبرر المقصود بالتكرار . يكفى وقوع فعل واحد بعد صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سبقته افعال تكرار اخرى .

٥٢٦ — مؤدى نص المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع استحدث — استهدافا لتحقق العدالة — حكما يقضى بأن على المحكمة أن تقضى بالاخلاء حتى ولو دفع المستأجر الاجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى متى تحقق لها تكرر امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالاجرة بلا مبرر تقتنع به مما مفاده أن تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الاجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر يسىء استعمال حقه فى تفادى حكم الاخلاء بالوفاء الى ماقبل قفل بـاب المرافعة أم لا . ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف ان يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه

الاجرة فى مواقيتها ودأب على اساءة استعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن ادائها دون عذر يمكن قبوله ، فانه يكفى لتطبيق هذا النص المستحدث أن يقع فى ظله فعل واحد من افعال التأخير تكون قد سبقته افعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره دون أن يكون فى ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون ، اعتبارا بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة الاسباب لم يثبت تحققها الا فى ظل القانون الجديد الذى اقتصر تطبيقه على الواقعة التى حدثت بعد العمل به ولم يتعد دور واقعة التأخير الاولى الحاصلة قبله الا أنها نبت عن التكرار فيه دون أن تكفى بمجردها لتوقيع جزاء الاخلاء الذى قررته المادة ، ومن ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضى . لما كان ما تقدم وكان الحكم قد قضى باخلاء الطاعن لثبوت أن تأخره عن دفع الاجرة التى اقيمت بسببها الدعوى ليس امتناعا أو تأخيرا منفردا بل هو تكرار لامتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله الى المماطلة واتجاهه الى اعنات المؤجر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فانه يكون قد طبق عجز المادة ٢٣/أ منه تطبيقا صحيحا . (نقض ١٥ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٦٨ س ٤٤ ق) .

توقى الاخلاء وفقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

طلب اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توفيه باداء الاجرة وملحقاتها حتى اقفال باب المرافعة فى الاستئناف . م٢٣ من ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٥٢٧ — مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، ورغبة منه فى التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء واذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن المحكمة قررت بجلسة ٢ — ٥ — ١٩٧٧ حجز القضية للحكم لجلسة ٧ — ٦ — ١٩٧٧ وصرحت بتقديم مذكرات فى اربعة ايام ، فقدم الطاعن بعد انتهاء ذلك الاجل مذكرة أرفق بها انذار عرض للاجرة المطلوبة بتاريخ ١٦ — ٥ — ١٩٧٧ على المطعون ضدها ، وهو

تاريخ لاحق لتاريخ اقفال باب المرافعـــة ، فانه لا يجوز للطاعن توقى طلب الاخلاء لادائه الاجرة وملحقاتها بعد اقفال باب المرافعة ، واذا طرح الحكم المطعـــون فيه انذار العرض فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القـــانون . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٢١٧ س ٤٧ ق) .

دعوى أخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل اقفال باب المرافعة ولو أمام محكمة الاستئناف .

٥٢٨ — مؤدى نص المادة ٢/٣١ من القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالاجرة المستحقة دون الوفاء بها الا انه رغبة فى التيسير على المستأجرين انفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ اقفـــال باب المرافعة فى الدعوى **بحيث اصبح قيام المستاجر بسداد الاجرة وملحقاتها حتى التاريخ** المذكور مسقطا لحق المؤجـــر فى الاخلاء ، واذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقـــا فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص ومن ثم فانه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستأجر أن يقوم توقيا للحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق) .

الدعوى بطلب اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . لا عبرة بمقدار ما استحق من اجرة . للمستاجر توقى الاخلاء بســـداد الاجـــرة وفوائدها والمصاريف الرسمية ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٥٢٩ — النص فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . يدل على ان من حق المؤجر المطالبة باخلاء المكان المؤجر اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة فى ذمته أيا كان مقدارها اذ ليست الاجرة بذاتها محـــل المطالبة فى الدعوى المقامة على سند من النص المتقـــدم ، وان كان المشرع اخـــذا بأسباب الرفق بالمستأجر قد استلزم من المؤجـــر تكليف المستأجر

بالوفاء بالاجرة قبل استعمال حقه فى المطالبة بالاخلاء وامهل المستاجر خمسة عشر يوما لادائهـا . كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك ان هو تدارك الامر فوفى بها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى دعوى الاخلاء . (نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٣ س ٤٧ ق) .

طلب اخلاء المستاجر لعـدم الوفاء بالاجرة . جواز توقى هذا الطلب باداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعـة فى الاستئناف . ق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٥٣٠ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، ان مفـاد نص المادة ٢٣ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا انه رغبة منه فى التيسـير على المستاجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتاخرة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث اصبح قيام المستاجر بوفاء الأجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليهـا عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعـة امام المحكمـة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، اذ فى ذلك تخصيص لعموم النص وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعـا فى الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه او تأويله اسـتهداء بالمراحل التشريعيـة التى سبقته ، لما كان ذلك فانه يجوز توقي طلب الاخلاء باداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف . (نقض ٦ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٤٦٣ س ٤٥ ق) .

النعى بان المستاجر لم يقم بالوفاء بفوائد الاجرة المتاخرة عليه لتوقى طلب اخلائه من العين المؤجرة . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمـة النقض .

٥٣١ — المقرر بقضاء هذه المحكمة انه متى كان وجه النعى قد تضمن دفاعا جديدا يخالطه واقع لم يثبت ابداؤه أمام محكمة الموضوع فانه لا تجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض . ولما كان دفاع الطاعنة بأن المطعون عليه لم يوف بجميع المبالغ المستحقة فى ذمته من اجرة وفوائد ومصاريف هو دفاع يخالطه واقع ، وكانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت انها تمسكت به لدى

محكمة الموضوع وليس فى الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك ، فمن ثم يكون ما تضمنه وجه النعى سببا جديدا لا يجوز التحدى به لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ٦ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٤٦٣ س ٤٥ ق) .

دعوى الاخلاء لتخلف المستاجر عن الوفاء بالاجرة . جواز توقى طلب الاخلاء بسداد الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة اول درجة او ثانى درجة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٥٣٢ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا انه رغبة منه فى التيسير على المستاجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث اصبح قيام المستأجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا حق المؤجر فى الاخلاء ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، اذ فى ذلك تخصيص لعموم النص وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا فى الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه او تأويله استهداء بالمراحل التشريعية التى سبقته ، اذ محل ذلك عند غموض النص . لما كان ذلك ، فانه يجوز توقى طلب الاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو امام محكمة الاستئناف . (نقض ٣ — ٢ — ٧٩ طعن ٩٣٤ س ٤٥ ق) .

جواز توقى طلب الاخلاء باداء الاجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو امام محكمة الاستئناف . ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٥٣٣ — مفاد نص المادة ٢٣ (أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين — ان المشرع وان رتب للمؤجرة الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة — دون الوفاء بها الا انه رغبة منه فى

التيسير على فريق المستاجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستاجر بوفاء الاجرة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة يسقط حق المؤجر فى الاخلاء ، ويمنع المحكمة من الحكم به ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اغلاق باب المرافعة امام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف (لأن ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، لما كان ذلك فانه يجوز توقى طلب الاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٣٢٩ س ٤١ ق) .

المبالغ الواجب الوفاء بها قبل اقفال باب المرافعة لتوقى طلب الاخلاء . منازعة المؤجر بأن ذمة المستاجر لازالت مدينة بجزء من الاجرة . اغفال الحكم بحث هذه المنازعة . قصور .

٥٣٤ — اذ كانت الاجرة التى خول المشرع للمستاجر الوفاء بها حتى اقفال باب المرافعة فى معنى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هى الاجرة المستحقة فى التكليف بالوفاء وفوائدها والمصاريف الرسمية بكافة انواعها ، وكان البين من الاوراق أن الطاعنة — المؤجرة — قد نازعت المطعون عليه — المستاجر — فى سداد الاجرة مقررة أن ذمته لازالت مدينة ، وكان الحكم المطعون فيه وهو بصدد الرد على هذا الدفاع لم يبين مدى صواب ما تدعيه الطاعنة فى هذا الشأن ، وما اذا كان وفاء المطعون عليه يعد مبرئا لذمته من كافة الاجرة المستحقة وملحقاتها القانونية على النحو سالف البيان ، وذهب الى أن حكما صدر بتخفيض الاجرة دون أن يوضح ما اذا كان من حق المطعون عليه طلب اجراء المقاصة بشأنه او أن هناك فروقا يحق له الحصول عليها . الامر الذى يبين منه أن المنازعة ظلت معلقة وباقيةدو ن حسم برغم انها مسألة أولية يتعين الادلاء بالقول فيها فانه يكون قاصر التسبيب . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٣٢٩ س ٤١ ق) .

تمسك الطاعن امام محكمة الاستئناف بقيامه بالوفاء بالاجرة الاسماة فى العقد كاملة قبل قفل باب المرافعة فى الاستئناف م٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . القضاء بالاخلاء دون الرد على هذا الدفاع الجوهرى . قصور .

٥٣٥ — متى كان الطاعن قد تمسك بمذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بانه على الرغم من منازعته فى مقدار الاجرة التىيجب عليه دفعها والمحاسبة على اساسها فانه قام بالوفاء للمطعون ضدها بالاجرة المسماة فى عقد الايجار كاملة قبل قفل باب المرافعة فى الاستئناف ، وانه بذلك يمتنع الحكم بالاخلاء عملا بنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكانت المادة ٢٣ المذكورة تنص على انه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية ، وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى لدعوى فان هذا الدفاع يعتبر دفاعا جوهريا قد يتغير به لو صح وجه الرأى فى الدعوى، واذ اغفل الحكم المطعون فيه الرد عليه فانه يكون مشوبا بقصور يبطله : (نقض ٢٨ — ٥ — ١٩٧٥ طعن ٣٨٢ س ٤١ ق) .

توقى الاخلاء وفقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

دعوى اخلاء المستاجر لعدم الوفاء بالاجرة . جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسداده الاجرة والمصاريف والنفقات الفعلية دون الفوائد . ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا محل لاعمال احكام القانون السابق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . الذى ابرم عقد الايجار فى ظله والذى كان يوجب آداء الفوائد . علة ذلك .

٥٣٦ — واذ كان عقد الايجار موضوع التداعى مبرما فى ١ — ١ — ١٩٧٣ اى فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان هذا القانون يكون بحسب الاصل هوا لواجب التطبيق على العقد من تاريخ ابرامه وطوال مدة سريانه حتى اذا ما استجدت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام فانها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذى استحدثها ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد نصت فى الفقرة الثانيــة منها على انه « ولا يحكم بالاخلاء اذاقام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى الا انه وقد صــدر القــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به من ٩ — ٩ — ١٩٧٧ ،تضمنا المادة ٢/٣١ منه والتى حلت محل المادة ٢/٢٣ سالفة الذكر النص على انه « ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعــة فى الدعوى بآداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليــة » فان مؤدى ذلك ان المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعــديلا يقضى بقصر

ما يلتزم المستأجر بادائه توقيا للحكم عليه بالاخلاء على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التي كان يشملها القانون السابق ، مما مفاده أن المشرع لم يجعل من آداء الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء ، ولما كانت الغاية التى دعت الى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على المستأجر الذى وضع حكم توقى الاخلاء فى الاصل بقصد حمايته بل اتجاها من المشرع الى مناهضة الفوائد والنزوع الى استنكار الربا والاشفاق من معاطيه أخذا بما تمليه مبادىء الشريعة الاسلامية فى هذا الصدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور الصادر فى سنة ١٩٧١ من اعتبار هذه المبادىء مصدرا رئيسيا للتشريع لما كان ذلك فان هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى لذلك بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التداعى . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٤١١ س ٤٩ ق) .

— وانظر رقم ٥٢٨ فيما تقدم .

التوقى يبطل الشرط الصريح الفاسخ :

الشرط الصريح الفاسخ . شرط اعماله . عدم تعارضه مع نص قانونى متعلق بالنظام العام . مثال بشأن الفسخ لعدم سداد الاجرة .

٥٣٧ — اذ كان يشترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذ كان ما تضمنه نص المادة ٢٣/أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — الذى يحكم النزاع — متعلقا بالنظام العام ، فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ، بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا فى سداد الاجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لاخلائه ، واذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى أو المستعجل اذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق الا بتحقق مقتضاه ، فان كان المقتضى هو التأخير فى سداد الاجرة

تعين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايضاحه . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٣٧ س ٤٦ ق) .

عقود ايجار الاماكن . تضمينها الشرط الصريح الفاسخ . اعتباره باطلا ولا يعمل به بشأن تاخير المستاجر فى الوفاء بالاجرة . اعماله امام القضاء المستعجل . مناطه . توافر شروط المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . علة ذلك .

٥٣٨ — يشترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله ، واذ كان النص فى المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن للمؤجر أن يطلب اخلاء المستأجر « اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف ، أو باعلان على يد محضر ، على أن لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى » متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا فى سداد الاجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه ، الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لاخلائه واذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى أو المستعجل اذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق الا بتحقيق مقتضاه فان كان المقتضى هو التأخير فى سداد الاجرة تعين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايضاحه . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٦٥ س ٤٩ ق) .

الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الاخلال بالالتزامات الناشئة عنه . جائز فى العقود الملزمة للجانبين ومنها الايجار . ايراد المادة ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قيودا على الاثر الفورى لهذا الشرط بالنسبة للتخلف فى سداد الاجرة . مؤداه الاخلاء لسداد الاجرة وفوائدها والمصاريف . بعد تكليف المستاجر بالوفاء بها .

٥٣٩ — تجيز الاحكام العامة فى القانون المدنى ، اعمالا لمبدأ سلطان الارادة ، وعلى ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون ، الاتفــاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، مما مؤداه وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذا لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وافصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون — من ضمانتين ، اذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التقاضى ما لم ينازع المدين فى وقوع موجب الفســخ وان كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ، ليقرر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا ، أنه وان كان ذلك قائما فى العقود الملزمة للجانبين وفقا للاحكام العامة فى القانون المدنى ، الا أنه تحقيقا للتوازن بين أوضــاع المؤجرين والمســتأجرين للاماكن التى تسرى عليهــا القــوانين الاستثنائية المنظمة للايجار رأى المشرع التدخل بحكم آمر فى حرية المؤجرين فى النص فى العقد على الشرط الفاســخ الصريح فى حالة التأخر فى ســداد الاجرة ، فنص فى المادة ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه « فى غير الاماكن المؤجرة مفــروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية : — ا — اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ... على أنه لا يحكم بالاخلاء ، اذا قام المســتأجر بأداء الاجرة وفوائدها ... والمصاريف الرسمية » وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ... « فدل ذلك على أنه — وان لم يصادر حق المتعــاقدين فى الاتفــاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الايجار — الا أنه أورد عليه قيودا منها ما يتصــل بعدم اعمال الاثر الفورى لهــذا الاتفــاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة خلال مدة معينة ، ومنها ما يتعلق بتفــادى الاثر المترتب على الاتفــاق وذلك بما أجازه للمستأجر من توقى الاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف قبل اقفــال باب المرافعة فى الدعوى ، وعلى ذلك فانه اذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له ، تحققت للشرط الصريح الفاســخ آثاره . (نقض ٣٠ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٧٠٢ س ٤٦ ق) .

الاتفاق على ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو حكم عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه . اثره . وقوع الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى به . مثـال بشأن عقـد ايجار .

٥٤٠ — جرى قضاء هذه المحكمة على ان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو حكم من القضـاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليـه الفسخ حتما بمجـرد تحقق الشرط ، دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ . واذ كان عقد الايجار الاصلى قد تضمن فى بنده السادس انه « اذا تأخر المستأجر عن سداد اى قسط فى موعده ، تستحق باقى الاقساط فورا ، ويصبح العقد مفسوخا بقوة القانون وبدون حاجة الى تنبيـه أو انذار ، ويحق للمؤجر ان يتسلم العين المؤجرة دون حاجة الى رفع دعوى بالفسخ » وكان الثابت أن المطعون ضده الاول المستأجر الاصلى — لم يقم بتنفيذ التزامه بدفع الاجرة منذ وقع الحـريق بالعين المؤجرة .... فان الشرط المنصوص عليه فى البند السادس من العقد يكون قد تحقق ، ويكون عقـد الايجار الاصلى قد انفسخ دون حاجة الى رفع دعوى الفسخ ، وبالتالى يكون الحكم المطعـون فيه اذ قضى على الشركة الطاعنة —المؤجرة — للمطعون ضده الاول فى الدعوى الاصليـة بتمكينه من العين المؤجرة وقضى عليها للمطعون ضـده الثانى — المستأجر من الباطن — بالتعويض فى الدعوى الفرعية — قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقـه . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ الطعون أرقام ٦٠١ ، ٦١٣ ، ٦١٤ س ٣٩ ق) .

الاجرة الواجب الوفاء بها لتوقى الاخلاء :

دعوى اخلاء المستاجر لعـدم الوفاء بالاجرة . وجوب الاعتداد بمـا يستحق من اجرة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعـة فى الاستئناف لا يعد ذلك طلبا جديدا . لا محل لتكليف المستاجر بالوفاء بها .

٥٤١ — من المقرر بحكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات انه « لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها » الا انه لما كان على المحكمـة نزولا على حكم المادة ٢٣٣ من ذات القـانون

ان «تنظر الاستئناف على اساس ما يقدم لها من ادلة ودفوع واوجه دفاع جديدة وما كان قدم من ذلك الى محكمة الدرجة الاولى » لما كان ما تقدم وكان الثابت من اوراق الطعن ان طلب المطعون عليه الاول فى الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه وهو اخلاء المحل المؤجر منه الطاعن لقعوده عن اداء الاجرة المستحقة لا المطالبة بقدر معين من الاجرة ، فان استحقاق اجرة متجددة فى ذمة الطاعن فى اثناء سير الدعوى بينه وبين المطعون عليه الاول لا يعتبر طلبا جديدا فيها مما لا يجوز ابداؤه امام محكمة الاستئناف ، وانما هو دليل فى الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه واعمال اثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستاجر باداء ما استجد فى ذمته من اجرة لتحقق العلة من التكليف من باب اولى ببلوغ الامر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الاساس فانه لا يكون قد جاوز نطاقها المطروح على المحكمة ، هذا الى انه لما كان الثابت بمدونات الحكم المؤيدة بما قدمه الطاعن رفق طعنه من مستندات من ان المطعون عليه تمسك عند قبضه للاجرة المعروضة عليه والمستحقة حتى ٣١ — ١٢ — ١٩٧٦ باحتفاظه بكافة حقوقه القانونية الصادر بها حكم الطرد المستانف ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه فى الدعوى على ان الطاعن لم يؤد اجرة شهر يناير سنة ١٩٧٧ الذى كان قد استحق فى ذمته قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى فان فى ذلك ما يعتبر ردا كافيا على ما ذهب اليه الطاعن من القول بسقوط حق المطعون عليه فى طلب الاخلاء لاستيفائه كامل الاجرة المستحقة له ، هذا الى انه لما كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حددت ما يلتزم المستاجر المتخلف عن سداد الاجرة المستحقة فى ذمته بادائه للمؤجر قبل اقفال باب المرافعة ليتقى بذلك جزاء الاخلال على الرغم من قبضه الاجرة المستحقة حتى ٣١ — ١٢ — ١٩٧٦ فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد اخطأ اذ اعتبر ذلك وفاءا جزئيا لا يعفى الطاعن من الوقوع تحت طائلة الجزاء المقرر على تخلفه عن الوفاء بالتزاماته قبل المطعون عليه الاول ويكون النعى على الحكم بما سلف على غير اساس . (نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٣ س ٤٧ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتاخر ولتكرار التاخر فى سداد الاجرة.

سداد المستاجر الاجرة مع الفوائد والمصاريف قبل اقفــال باب المرافعة . استئنافه الحكم الصادر ضده بالاخلاء لتكرار التاخر فى السداد دون عذر . قضاء المحكمة الاستئنافية بتأييد الحكم لعدم ســداد الاجرة التى استحقت اثناء نظر الاستئناف . خطا تجاوزت به المحكمة نطاق الاستئناف.علة ذلك.

٥٤٢ — النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على إنه « فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد ألا لأحد الاسباب الاتية : (١٠) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ، على انه لايحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، واذ جاءت عبارة المادة مطلقــة فانه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فان حقه فى الاستفادة منها يظل حتى قفل باب المرافعــة فى الاستئناف ، الا انه اذا استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قفــل باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة ، فان الاخلاء للتأخــير فى دفع الاجرة يكون ممتنعـا وجوبا . فاذا حكمت محكمة اول درجة رغم ذلك بالاخلاء استنادا الى سبب آخر مما حدا بالمستأجر على استئناف الحكم فان الاخير لا يكون مطالبــا بموالاة سداد الاجرة التى تستجد بعد ذلك فى مرحلة الاستئناف توقيا للحكم بالاخلاء طالما أن التوقى قد صادف محله فعلا وبنص القانون بحصول السداد صحيحا حتى اقفال باب المرافعة أمام محكمة اول درجة . لما كان البين من الحكم ابتدائى ان الطاعنة سددت الاجرة المتأخرة والفوائد والمصاريف — وفق المادة ٢٣ آنفة الذكر — حتى قفل باب المرافعة أمامها ، وحكمت بالاخلاء على اساس آخر هو تكرار التأخر فى سداد الاجرة دون عذر مقبول ، فلا يقبل من المحكمة الاستئنافية أن تعود وتقرر اخلاء الطاعنة لتراخيها فى سداد الاجرة التى تستجد اثناء نظر الاستئناف لأن الاخلاء لعــدم دفع الاجرة قد اصبح ممتنعا بحصول توقيه امام محكمة اول درجة على ما سلف بيــانه ،

لما كان ما تقدم ، وكان الاستئناف — طبقا لما تقضى به المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات — ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستانف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط ، وكان الحال أن الطاعنة (المستاجرة) استانفت حكم محكمة اول درجة بغية الغائه فيما قضى به من اخلائها لتكرارها فى التاخر فى دفع الاجرة دون عذر مقبول ، فان سلطة المحكمة الاستئنافية فيما يجاوز هذا الذى رفع عنه الاستئناف — وطبقا للاثر الناقل — تقف عند حد مراقبة استيفاء السداد الحاصل امام محكمة اول درجة لشروط توقى الاخلاء وما قد يثار أمامها من المستانف عليه فى هذا الخصوص دون حاجة لرفع استئناف فرعى ، واذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليهم لم ينازعوا فيما انتهت اليه محكمة أول درجة من حصول كامل السداد بالاجرة حتى قفل باب المرافعة أمامها ، فان ما عمدت اليه محكمة الاستئناف من تأسيس حكمها بالاخلاء على عدم سداد ما استجد من اجرة أمامها هى الاخرى فيه مجاوزة لنطاق الاستئناف بما يضر المستأنفة من أستئنافها . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٧٢٥ س ٤٤ ق (وللمؤجر طلب ما قد يستحق من أجرة : انظر المبدأ السابق) .

الاجرة الواجب على المستاجر سدادها لتفادى اقامة دعوى ضده بالاخلاء هى المستحقة فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء — جواز توقى الحكم بالاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة الاستئناف .

٥٤٣ — مفاد نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، انه يشترط لطلب الاخلاء بسبب عدم الوفاء بالاجرة مضى خمسة عشر يوما بعد تسليم المستاجر التنبيه بايفائها دون ان يقوم بالسداد ، والاجرة التى يتعين على المستاجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى بالاخلاء هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، وعلى الرغم من أن المشرع رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر لنكوله عن اداء الاجرة بمجرد انقضاء المدة السابقة فانه رغبة منه فى التيسير على المستاجرين بعد رفع الدعوى افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة المستحقة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فيها ، ولما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان صياغة المادة ٢٣ المشار اليها جاءت عامة

مطلقة ولا يجوز قصر نطاقها على اغلاق باب المرافعة امام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مقتضى وهو ما لا يجوز مما مؤداه انه لتوقى طلب الاخلاء ولاسقاط حق المؤجر فيه يتعين اداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة الاستئناف ايضا ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه تدبنى قضاءه بالاخلاء على سند من أن الطاعن لم يقم بوفاء الاجرة المستحقة حتى تاريخ اغلاق باب المرافعة امام محكمة الاستئناف فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٥ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٦٨ س ٤٤ ق) .

دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة . عدم اعتداد الحكم بسداد المستأجر للاجرة لعدم الوفاء بالفوائد والمصاريف الرسمية . لا خطأ .

٥٤٤ — انه وان كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعنين بشأن المنازعة فى الاجرة فانه يحمل على انه ارتأى أن المنازعة غير جدية ، ولا عليه ان لم يرد عليها لانها غير ذات تاثير ولم يكن من شأنها تغير الرأى فى الدعوى ، لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه انه لم يعتد بايداع الطاعنين لفروق الاجرة استنادا الى انهما لم يقوما بايداع الفوائد والمصاريف الرسمية ، وكان الطاعنان لم يدللا على خلاف ذلك ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ٢٠ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٧ س ٤٣ ق) .

حبس الاجـــرة :

اخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شـــانه ان يحول دون انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة . اثره . حق المستاجر فى حبس الاجرة . لا يحول دون طلب انقاصها بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين .

٥٤٥ — المؤجر يلتزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفـــاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين او بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الانتفـــاع ، فاذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العينى بمنع

التعرض او فسخ العقد أو انقاص الاجرة بقــدر ما نقص من الانتفـــاع مع التعويض فى جميع الاحوال ان كان له مقتضى ويجوز للمستأجر حتى يدفع المؤجر الى التنفيذ العينى أن يحبس الاجرة عنه الى ان يقوم بوقف تعرضـه وذلك تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ العقد عملا بالمادتين ١٦١ و ٢٤٦ من القانون المدنى ، وهو امر لا يحول دون أن يستعمل المستأجر حقه فىطلب انقــاص الاجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقضى به المادتان ١/٥٦٥ و ١/٥٧١ من القانون المذكور على ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان — المؤجران — من ان قضاء الحكم المطعون فيه بانقاص اجرة الاعيان المؤجرة ، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد فىالنزول ، يخالف حجية الحكم الصادر فى الدعوى السابقة الذى اقتصر على تخوين المطعون عليه — المستأجر — الحق فى حبس جزء من أجرة شهر يولية سنة ١٩٥٤ . ولما كان ما يدعيه الطاعنان من ان وفاء المستأجر بالاجرة كاملة ، عن المدة التى تنتهى فى ٣١ — ١٢ — ١٩٦١ مؤداه انه لا يتمسك بالحق فى الحبس أو الدفع بعدم التنفيذ ، مردود بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة من القضاء بانقاص الاجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة ، لما كان ذلك ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ٨ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٥٨ س ٣٩ ق) .

الاجرة مقــابل الانتفاع بالعين المؤجرة . تعــرض المؤجر للمستأجر حرمانه من الانتفاع . للمستأجر حق حبس الاجرة مدة التعرض .

٥٤٦ — الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فاذا تعــرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر أن يحبس عنه الاجرة عن مدة التعرض . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ٢١١ س٣٤ ق) .

انتهاء عقد الايجار من تلقاء نفسه دون تنبيه او انذار عند عدم قيــام المستأجر بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ — ١٩٦٠ الزراعيــة . شرط ذلك أن يكون عدم الوفاء بغير حق . حق المستأجر فى حبس الاجــرة مدة التعرض . ولا يجوز — فى هذه الحالة — حرمان المستأجر من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للقوانين الاستثنائية .

٥٤٧ — يشترط — طبقا للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ — لاعتبار عقد

الايجار منتهيا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار فى حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ — ١٩٦٠ الزراعية أن يكون عدم الوفاء بغير حق فان كان الالتزام الذى لم يوف به المستأجر هو التزامه بدفع الاجرة وكان من حقه أن يحبسها بسبب تعرض المؤجر له فى الارض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فانه لا يجوز فى هذه الحالة اعتبار المستاجر مخلا بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الاساس من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار طبقا للقوانين الاستثنائية التى تقضى بهذا الامتداد . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٦٧ طعن ٢١١ س ٣٣ ق) .

تمسك المستاجر بالبقاء فى العين المؤجرة تنفيذا لعقد الايجار حق مشروع له . استدلال الحكم بذلك على اساءة المستاجر استعمال الدفاع بعدم التنفيذ بالامتناع عن الوفاء بالاجرة لقيام المؤجر باعمال التعرض . استدلال فاسد .

٥٤٨ — اذا تمسك المستأجر بالبقاء فى العين المؤجرة تنفيذا لعقد الايجار ولم يرضخ لارادة المؤجر فى أن يستقل بفسخ العقد فانه يستعمل حقا له استعمالا مشروعا ، ومن ثم فلا يمكن أن يتخذ من مسلكه هذا دليلا على التعسف فى استعمال الدفع بعدم التنفيذ . فان دلل الحكم المطعون فيه على اساءة المستأجر استعمال الدفع بعدم التنفيذ (بالامتناع عن الوفاء بالاجرة لقيام المؤجر بأعمال التعرض) بأنه لم يستجب لرغبة المؤجر فى اخلاء سكنه واصر على البقاء وتنفيذ العقد فان هذا التدليل يكون فاسدا منطويا على مخالفة للقانون . (نقض ١١ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٣٥٠ س ٣٠ ق) .

عدم قيام المؤجر بعمل اصلاحات التزم بالقيام بها فى العين يجيز للمستاجر الامتناع عن دفع الاجرة كلها او بعضها .

٥٤٩ — يؤخذ من تعريف اجارة الاشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مدنى ، أن الايجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سببا لوجوب مقابلة .

فمتى التزم المؤجر فى عقد الاجارة بالقيام بعمل اصلاحات معينة مقدرة فى العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالاجرة الا اذا قام اولا بما التزم به من الاصلاحات ، لان الاجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا

فوت المؤجر الانتفاع على المستاجر باعماله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستاجر قانونا فوق طلب الفسخ وطلب الزام المؤجر بعمل الاصلاحات او الاذن له هو بعملها على حسـابه وطلب انقاص الاجرة — أن يدفع بعـدم استحقاق المؤجر للاجرة كلها او بعضها . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٣٣ طعن ٢٩ س ٣ ق)

الاجرة مقـابل الانتفـاع :

طلب تخفيض الاجرة لنقص فى المنفعة . تكييفه . طلب فسخ جزئى لعقد الايجار . اثر ذلك . وجوب نقص الاجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع سـواء كان ذلك راجعا الى فعل المؤجر أو الى سبب أجنبى .

٥٥٠ — طلب تخفيض الاجرة مقابل النقص فى المنفعة انمـا هو طلب بفسخ جزئى لعقد الايجار فيما يتعلق بهذا النقص ، ومفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون المدنى أن الاجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء أكان ذلك راجعا الى فعل المؤجر أو الى سبب اجنبى ، وهو حكم يتفق مع قواعد الفسخ والانفسـاخ والتى تسوى بين هاتين الحالتين فى الامر المترتب على نقص المنفعة بها . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١١٢٩ س ٤٧ ق) .

تعرض الحكومة للمستاجر . حقه فى طلب فسخ العقد اذ كان الحرمان من الانتفاع جسيما . اقتصار حقه على طلب انقاص الاجرة اذا لم يبلغ هذه الدرجة من الجسامة . استلزام الحكم ان يكون النقص جسيما فى الحالتين . خطأ فى القانون .

٥٥١ — النص فى المادة ٥٧٤ من القـانون المدنى على أنه « اذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبـير فى الانتفـاع بالعين المؤجرة جاز للمستاجر تبعـا للظـروف ان يطلب فسخ العقد او انقـاص الاجرة . . . » يدل على ان مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الايجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو ان يكون من شـأن هذا التعـرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، اما اذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستاجر ان يطلب انقاص الاجرة بشرط أن يكون هنـاك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ انقـاص الاجرة ، أما اذا كان النقص فى

الانتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الايجار ولا لانقاص الاجرة ، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الايجار والغاء أمر الاداء الصادر بالزامهما بالاجرة ، وكان انقاص الاجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات فان الحكم المطعون فيه اذ جعل مناط طلب فسخ عقد الايجار او انقاص الاجرة هو النقص الكبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة دون ان يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة فى الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتى تجيز طلب الفسخ وتلك التى تجيز طلب انقاص الاجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب فى الحالتين أن يكون النقص فى الانتفاع كبيرا وقضى برفض طلب انقاص الاجرة ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه وتأويله ، ومعيبا بالفساد فى الاستدلال . (نقض ١٤ ــ ١٢ ــ ١٩٧٨ طعن ٩٢٨ س ٤٥ ق) .

القضاء نهائيا باحقية المستاجر فى انقاص الاجرة خلال مدة معينة مقابل حرمانه من الانتفاع بالمصعد . حق المستاجر فى الخصم من الاجرة عن مدد الاجارة الاخرى . منوط بثبوت استمرار المؤجر فى الاخلال بالتزامه بتمكين المستاجر من استعمال المصعد .

٥٥٢ ــ اذ كان الحكم الانتهائى الصادر فى الدعوى رقم ... ... بين الطاعن ــ المستأجر ــ والمطعون عليه الاول ــ المؤجر ــ وان قضى بأن تمكين المستأجر من استعمال المصاعد ليس منحة من المؤجر وانما هو التزام يقع على عاتقه وأن الطاعن محق فى انقاص الاجرة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٤ بمقدار ثلاثين جنيها لأن المطعون عليه الاول حرمه من الانتفاع بالمصاعد ، الا أن استمرار الطاعن فى خصم هذا المبلغ عن مدد الاجارة الاخرى منوط بثبوت استمرار المؤجر فى الاخلال بالتزامه المذكور حسبما تحصله محكمة الموضوع من واقع الدعوى . وكان يبين من الحكمين الصادرين بين طرفى النزاع فى الاستئنافين رقمى ... و ... أن كلا منهما صدر بشأن فروق الاجرة عن مدد تختلف عن المدة موضوع الدعوى الحالية ، وقام كل منهما على ما حصلته المحكمة من احلال المطعون عليهما بالتزامهما بتمكين الطاعن من الانتفاع بالمصاعد فلا حجية لأى من هذين الحكمين بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن ، وانما يكون الامر متوقفا على ما تحصله محكمة الموضوع من الواقع فى الدعوى على ما تقدم ذكره ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه انه اورد تقريرات موضوعية سائغة تؤدى الى ما استخلصه من ان المطعون عليهما لم

يمنعا الطاعن من استعمال المصعد فى النزول فى الفترة المذكورة ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون لمخالفته الاحكام السابقة يكون فى غير محله . (نقض ٩ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٣٥٦ س ٤٠ ق) .

استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستاجر بالعين المؤجرة . تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع مادام استخلاصها سائغا . مثال بشأن حرمان المستاجر من استعمال المصعد فى النزول .

٥٥٣ — استظهار خطأ المؤجر الذى ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية ولا معقب عليها فى ذلك مادام استخلاصها سائغا ، ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه فى استعمال المصاعد فى النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وانتهى من ذلك الى نتيجة سائغة وهو ما يتضمن الرد على دفاع الطاعنين من أنهما لم يمنعا المطعون عليه من استعمال المصاعد وانه هو الذى امتنع عن اتباع النظام الذى وضعاه باستعمال التليفون فى استدعائها ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم يكون جدلا موضوعيا لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٥٨ س ٣٩ ق) .

تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجر الذى يحتسب على أساسه انقاص الاجرة . من سلطة محكمة الموضوع .

٥٥٤ — تنص المادة ١/٥٩٥ من القانون المدنى على ان للمستأجر أن يطلب انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه انقاص الاجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الاجرة مقابل عدم الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الاعيان المؤجرة عموما ، فان النعى على الحكم يكون فى غير محله . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٥٨ س ٣٩ ق) .

طلب المستاجر تمكينه من الانتفـاع بباقى العين المؤجرة . القضـاء بانقاص الاجرة كبديل للتعويض النقدى لما ينطوى عليه التنفيـذ العينى من ارهاق . ٢٠٣/٢ مدنى لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

٥٥٥ — متى كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص الى أن التغيير الذى أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة يعد تغييرا جوهريا فى طبيعته وكيانه الاصلى ، وانه يعتبر بهذه المثابة تعرضا ماديا من جانب المؤجر فى معنى المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى ، وأن ما طلبه المطعون عليه الاول — المستأجر — من تنفيذ عينى يتمثل فى صحة عقد الايجار المبرم بينه وبين الطاعن وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزاء على الاخلال بضمان المؤجر يقتضى اعادة الحال الى أصله وينطوى على رهق للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة التى يجنبها المستأجر ، فلم يحكم بالتنفيذ العينى واقتصر على أن يقضى للمستأجر بانقاص الاجرة ، فان هذا الذى قرره الحكم هو حق للقاضى منصوص عليه صراحة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ من القانون المدنى التى تنص « على أنه اذا كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدى اذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما ويكون القضاء بانقاص الاجرة فى هذا الصدد كبديل للتعويض النقـدى المنصوص عليه فى تلك المادة . لما كان ذلك ، وكان التعويض المشار اليه فيها ليس التزاما تخييريا أو بدليا بجانب التنفيذ العينى بل محلهما واحد هو عين ما التزم به المؤجر من تنفيذ عينى ، فان طلب المطعون عليه الاول التنفيذ العينى بتمكينه من شقة الطابق الثالث يفترض معه ضمنا طلبه التعوض حال تعـذر التنفيذ ، ولا يعد القضاء له فى هذه الحالة بانقاص الاجرة قضاء بما لم يطلبه الخصوم . (نقض ٣ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٨ س ٤٠ ق) .

مطالبة المستاجر بكامل الاجرة المتفق عليها . عجزه عن اثبـات عدم انتفاعه بالعين المؤجرة اليه ، أو ان هذه الاجرة تجاوز الاجرة القانونيـة . اثره . وجوب قيامه بسداد الاجرة الاتفاقيـة . لا يغير من ذلك الادعاء بان الخبير قدم تقريرا فى دعوى التخفيض باحقيته فيه .

٥٥٦ — مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى أن المستأجر لتزم بوفاء الاجرة عن مدة الايجار ، ويتعين عليه أن يفى بهـا كما

اتفق عليها دون زيادة أو نقصان اخذا بأن العقد قانون المتعاقدين طالما وضعت العين المؤجرة تحت تصرفه بعلمه وكانت صالحة للانتفـاع المقصود ، على اعتبار أن الاجرة فى عقد الايجار مقابل المنفعة . ولئن كان الاصل أن للمتعاقدين الحرية فى تحديد مقدار الاجرة فان بعض القوانين الاستثنائية قد تقيد من اراداتهما فى هذا النطاق ، فاذا اتفق فى العقد على ما يجاوز الاجرة المقـررة قانونا كان من حق المستاجر الا يدفع ما يزيد عليهـا ، ويكون على المستأجر عند مطالبته بالاجرة أنيقيم الدليل على انه لم ينتفع بالعين المؤجرة اليه وأن للمؤجر دخلا فى ذلك او أن الاجرة المتفق عليها تجاوز الاجرة المقررة قانونا ، والا كان عليه القيام بسداد الاجرة فى مواعيدها طبقا للثابت بالعقد . لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى أن الطـاعن جادل فى التزامه بكامل الاجرة على سند من انه لم يتسلم كافة الاعيان المؤجرة قولا بأن المطعـون عليه الثانى يضع اليد على جزء منها ، بالاضافة الى أن الاجرة المحددة ليست هى الاجرة الواجبة عليه طبقا لقانون ايجار الاماكن وانه اقام دعويين اشار اليهما ، بطلب تخفيض الاجرة ، وكان الحكم المطعون فيه قد دلل على استلام الطاعن كامل الاماكن المؤجرة بانه لم يقدم دليلا على ما يدعيـه من تعـرض المطعون عليه الثانى ولم يخطر المؤجرة — المطعون عليها الاولى — بذلك وفق المادة ٥٧٢ من القانون المدنى ، بل انه لم يطالبها بتخفيض الاجرة عقب تنفيذ عقد الايجار مباشرة بل قام بدفعها كاملة دون تحفظ ، كمـا رد الحكم على ما تذرع به الطاعن من دلالة اقامته دعوى التخفيض بأن الاجرة المتفق عليهـا فى العقد تظل مستحقة لحين الحصول على حكم من القضاء المختص بأنهـا غير قانونية ، فان ما قرره الحكم فى هذا الشأن استدلال سائغ على أن الطـاعن لم يستطع اثبات ما يدعيه . لا يغير من ذلك ما قيل من أن تقارير الخبراء فى دعوى التخفيض — أيا كان صحة ذلك القول — قد دلت على أحقيته فى خفض الاجرة ، لأن تقارير الخبراء غير مقيدة للمحكمة قد تأخذ بها وقد تطرحها عند البت فى الموضوع (نقض ٢٤ — ١٢ — ١٩٧٥ طعن ٤٢٤ س ٤٠ ق) .

دعوى تخفيض اجرة المكان لنقص فى المنفعة . تكييفها . دعوى فسخ جزئى لعقد الايجار . تقدير قيمة الدعوى باجرة المدة الواردة فى العقـد أو الباقى منها .

٥٥٧ — مقتضى القواعد العامة ان يراعى عنـد تقدير قيمة الدعوى —

دعوى تخفيض الاجرة مقابل النقص فى المنفعة ــ اجرة المدة الواردة فى العقد او الباقى منها باعتبارها دعوى فسخ جزئى لعقــد الايجار بالنسبة للمزايا المدعى بالحرمان منها وفقا للمادة ٢/٢٨ من قانون المرافعات السابق (نقض ٢٥ ــ ٥ ــ ١٩٧٤ طعن ٢١٩ س ٣٩ ق) .

استظهار محكمة الموضوع اخلال المؤجر بالتزامه بتمكين المستاجر من الانتفاع . قضاؤها بتعويض يوازى اجرة العين المؤجرة باعتبار هذا التعويض كافيا لجبر الضرر الذى لحق المستاجر . بيان لعناصر الضرر .

٥٥٨ ــ متى إستظهرت محكمة الموضوع ما اتاه المؤجر (الطاعن) من اعمال ادت الى حرمان المستأجر (المطعون ضده) من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة وتعتبر اخلالا منه بالتزاماته وقضت للمطعون ضده المستأجر على هذا الاساس بتعويض يوازى اجرة هذه العين فى تلك المدة اعتبارا بأن هذه الاجرة تعادل الانتفاع الذى حرم منه لأن الاجرة هى مقابل الانتفاع ولما راته المحكمة فى حدود سلطتها التقديرية من ان تلك الاجرة تمثــل التعويض الكافى لجبر الضرر الذى لحقه فان الحكم يكون قد بين عناصر الضرر الذى قضى بتعويضه . (نقض ٢٨ ــ ٣ ــ ١٩٦٨ طعن ٣٦٨ س ٣٤ ق) .

طلب نقص الاجرة يعتبر مطلوبا ضمنيا فى طلب اسقاط الاجرة بتمامها .

٥٥٩ ــ طلب انقاص الاجرة يعتبر مطلوبا ضمنيا فى طلب اسقاط الاجرة بتمامها لانه يندرج فى عموم هذا الطلب . (نقض ١٩٦٥/١١/١١ طعن ٣٥٠ س ٣٠ ق) .

الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة . نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر . نقص الاجرة بقدر نقص الانتفاع ومن وقت حصوله . مع التعويض عما نجم من اضرار .

٥٦٠ ــ الاجرة مقابل انتفاع المستاجر بالعين المجرة وفقا لماتم الاتفاق عليه فى العقد فاذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر فان الاجرة تنقص بقــدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص ومن ثم كان من حق المستأجر عند تعرض المؤجر له فى انتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الانتفاع ، ان يطلب بدلا من الفسخ والتنفيذ العينى انقاص الاجرة بنسبة ما اختل من انتفاعه كما ان له

أيا كان ما اختاره من هذه الجزاءات أن يطلب معه تعويضه عن جميع الاضرار التى أصابته بسبب اخلال المؤجر بالتزامه . (نقض ١١ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ٣٥٠ س ٣٠ ق) .

استحقاق الاجرة بوضع العين تحت تصرف المستاجر واخطـاره بذلك سواء انتفع بها فعلا ام لم ينتفع .

٥٦١ — ان الاجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الايجار ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها . وإذن فمتى كان الثابت بالحكم أن المطعون عليها قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقـار المؤجر تحت تصرف الطاعن وأنها أخطرته بذلك ولم يكن ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد الايجار فانه يكون ملزما بدفع الاجرة المتفق عليها ولم يستلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمطعون عليها فيها . (نقض ٢٠ — ٣ — ١٩٥٢ طعن ١٦ س ٢٠ ق) .

عدم الانتفاع يرجع لقوة قاهرة :

انظر المبدأ رقم (١٥٣ ، ٥٥٠) فيما تقدم .

تقـادم الاجرة :

التقادم . جواز النزول عن الدفع به صراحة او ضمنا بعد ثبوت الحق فيه . لمحكمة الموضوع تقدير ذلك . مثال فى سقوط الحق فى المطالبة بالاجرة .

٥٦٢ — مؤدى نص المادة ٣٨٨ من التقنين المدنى أن النزول عن التقادم بسائر أنواعه عمل قانونى من جانب واحد يتم بمجـرد ارادة المتنازل وحدها بعد ثبوت الحق فيه ، ولما كان النزول عن التقادم لا يخضع لأى شرط شكلى فكما يقع صراحة بأى تعبير عن الارادة يفيد معناه ، فانه يجوز أن يكون ضمنا يستخلص من واقع الدعوى ومن كافة الظروف والملابسات المحيطة التى تظهر منها هذه الارادة بوضوح لا غموض فيه ، ولما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قاضى الموضوع هو الذى يقدر ما اذا كان يستقى من موقف المدين ما يستفاد منه حتما نزوله عن الدفع بالتقادم بما لا معقب عليه مادام استخلاصه سائغا لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين بصفتهما

تمسكا أمام محكمة الموضوع بسقوط الحق فى المطالبة بالاجرة بالتقادم عن المدة السابقة على ٢٩ — ١١ — ١٩٤٩ وانه استخلص من الكتاب الذى وجهته المنطقة التعليمية الى المطعون عليهم فى ١١ — ١ — ١٩٦٠ وبعد ثبوت الحق فى التمسك بالتقادم أنه مع اقرارها الضمنى بعدم سداد الاجرة وعدت بالوفاء بها لدى تقديم مستندات التمليك ، ومن الكتاب المرسل الى المطعون عليه الاول بتاريخ ٢٦ — ١١ — ١٩٦٢ المتضمن طلب ادارة الشئون القانونية موافاتهـا بمذكرة مبين بها تاريخ تسليم المبنى واسم المؤجر وقدر المبالغ المعلاه كأمانات وتواريخ الطلبات المقدمة لصرفها حتى يمكن انهاء موضوع الاجرة المستحقة المتأخرة ودفعها — استخلص من هذين الكتابين غير المجحودين ارادة الطاعنين الثابتة والمؤكدة فى النزول عن التقادم فان هذا الاستخلاص الموضوعى سائغ وله مأخذه من الاوراق . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٩٦ س ٤٦ ق) .

وفاء المستأجر بالقدر غير المتنازع عليه من الاجرة . لا ينقطع به سريان التقادم الخمسى بالنسبة لفروق الاجرة المتنازع عليها . علة ذلك .

٥٦٣ — مؤدى نص المادة ٣٨٤ من التقنين المدنى أنه اذا أقر المدين بحق الدائن اقرارا صريحا أو ضمنيا فان من شأن هذا الاقرار أن يقطع التقـادم والمقصود بالاقرار هو اعتراف شخص بحق عليه لآخر بهدف اعتبار هذا الحق ثابتا فى ذمته واعفاء الآخر من اثباته ، ومن مقتضى ذلك اتجاه الارادة فيه نحو احداث هذا الاثر القانونى ومن ثم فانه يتعين لكى ينتـج اقرار المدين أثره فى قطع التقادم أن ينطوى على ارادة المدين النزول عن الجزء المنقضى من مدة التقادم ، فمتى كان الحق المدعى به متنازعا فى جزء منه وقام المدين بسـداد القدر غير المتنازع فيه ، فان هذا الوفاء لا ينطوى على اقراره بمديونيته بالجزء من الحق موضوع النزاع أو نزوله عما انقضى من مدة التقادم بالنسبة اليـه ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن نزاعا ثار بين الطاعن والمطعون عليه الاخير ومورثة باقى المطعون عليهم منذ بداية تملك الآخرين لعين النزاع حول مقدار الاجرة القانونية ودأب الطاعن على سدادها وفق القدر الذى يدعيـه هو واستمر الوضع كذلك حتى أقام المالكان الدعوى الحالية مطالبين بالفروق المستحقة لهما عن المدة السابقة ، فان الحكم المطعـون فيه اذ رفض الدفع بالتقادم الخمسى المبدى من الطاعن على سند من أن هذا الوفاء يعـد اقرارا

قاطعا للتقادم بالنسبة للفروق المتنازع عليها ، يكون قد اخطـأ فى تطبيـق القانون . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٧٢ س ٤٥ ق) .

النص فى عقد الايجار على استبقاء المستاجر مبلغـا من الاجرة لدفعه للاموال الاميرية لا يخرجه عن طبيعته ولا يعتبر استبدالا له فيسقط بالتقادم الخمسى .

٥٦٤ — متى كان منصوصا فى عقد الاجارة على ان المستاجر يستبقى من الاجرة المستحقة عليه مبلغا معينا ليدفعه فى الاموال الاميرية المقررة على العين المؤجرة فهذا النص لا يخرج المبلغ المستبقى عن طبيعته وهى أنه دين اجرة سبب الالتزام به عقد الاجارة . وتخصيصه ليدفع الاموال الاميرية لا يعد تبديلا للالتزام . واذن فمدة السقوط المقررة له هى خمس سنوات عملا بالمادة ٢١١ من القانون المدنى . (نقض ٣٠ — ١١ — ١٩٣٩ طعن ٤٠ س ٩ ق) .

التعهد بوفاء دين الايجار فى اقرار مستقل والنص فى هذا الاقرار على نفى الاستبدال واستبقاء سبب الالتزام الاصلى وهو وصف الدين كدين ايجار . عدم حصول التجديد لمجـرد زوال صفتى الدورية والتجدد . عدم خضـوع الالتزام للتقادم الطويل .

٥٦٥ — لما كان استبدال الدين يتم باحلال التزام جديد مكان التزام قديم بنية التجديد ، وكان الطرفان قد حرصا فى الاقرار موضوع الدعوى على نفى نية الاستبدال نفيا تاما فنصا على ذلك صراحة فى صلب الاتفاق كما نصا على استبقاء وصف الدين كدين ايجـار وهو سبب الالتزام الاصلى وما أعقبه من اجراءات قضائية وما صحبه من تأمينات ، وكان من شأن بقاء سبب الالتزام الاصلى ان يظل وصف دين الاجرة قائما لا يؤثر فيه التعهد بالوفاء الذى اقترن به الاقرار ما دام ان هذا الاقرار لم يغير من طبيعة الدين أو يتضمن استبدال دين جديدة به ولا يترتب على مجرد زوال صفتى الدورية والتجـدد عن دين الاجرة ان يصبح دينا عاديا خاضعا للتقادم الطويل كما ذهب الحكم ، ذلك بأن الدورية والتجدد هما — صفتان لاصقتان بدين الاجرة وهما مفترضتان فيـه ما بقى حافظا لوصفه ولو تجمد بانتهاء مدة الايجار وأصبح فى الواقع مبلغـا ثابتا فى الذمة لا يدور ولا يتجدد — لما كان ذلك فان التقادم الخمسى هو الذى يسرى عليه من تاريخ استحقاقه المنصـوص عليـه فى الاقرار ويكون الحكم

المطعون فيه اذ اقام قضاءه على حصول استبدال فى دين الايجار وعلى أن هذا الدين اصبح خاضعا للتقادم الطويل قد مسخ الاتفاق موضوع النزاع واخطأ فى تطبيق القانون ، اما قول الحكم فى تفسير الاتفاق المشار اليه بأن ما قصد بنفى نية الاستبدال فيه انما كان الغرض منه استبقاء التأمينات المتفق عليها فى عقد الايجار الرسمى فهو خروج عن صريح لفظه لا تسوغه الحجة التى قال بها الحكم . (نقض ١٩ — ٣ — ١٩٥٣ طعن ٢٤٨ س ٢٠ ق) .

(ج) التنازل عن الايجار والايجار من الباطن :

ماهية كل منهما :

التنازل عن الايجار والايجار من الباطن . ماهية كل منهما .

٥٦٦ — التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، اما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستاجر ذاته . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٠ س ٤٨ ق) .

استخلاص الحكم من اقامة المستأجر بالخارج واقامة اصهاره بالعين المؤجرة تجاوزه نطاق التصريح المخول له بالتاجير من الباطن الى التنازل عن الايجار . فساد فى الاستدلال .

٥٦٧ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد دلل على تخلى الطاعن عن شقة النزاع والتنازل عن ايجارها للغير ، بسفره الى الولايات المتحدة لهجرة نهائية استمرت طوال سبع سنوات ، انقطع خلالها عن الاقامة بالشقة المؤجرة التى احل اصهاره محله فيها يستغلونها فى اقامتهم وفى تأجيرها للغير ، وكانت هذه الوقائع بمجردها لا تفيد تنازل الطاعن عن الشقة لاصهاره ، ولا تستقيم مع سبق الترخيص للطاعن بالتأجير من الباطن ، واتخاذها دليلا على تنازله عن الايجار لمجرد عدم اقامتــه بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف أفادت الاوراق أو اقوال شاهدى المطعون عليها التى أوردها هذا المعنى، ودون أن يبين أن اقامة أصهار الطاعن بالعين واستغلالها انما كانت لحسابهم وليست لحسابه متجاوزا نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن التنازل عن الاجارة . لما كان ما تقدم وكانت الوقائع التى استخلص منها الحكم تنــازل

الطاعن عن عقد الايجار لا تؤدى الى ما استخلصه منها ، وكان التنازل عن الايجار هو الواقعة التى قام الحكم عليها قضاؤه فانه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٠ س ٤٨ ق) .

التنازل عن الايجار . تضمنه حوالة حق وحوالة دين . نفاذه كحوالة حق قبل المؤجر من وقت اعلانه به او قبوله له . نفاذه كحوالة دين قبل الدائن اذا قبلها .

٥٦٨ — التنازل عن الايجار يتضمن حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ، فانه لذلك يجب خضوعه من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التى تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الايجار كحوالة حق فى حق المؤجر الا من وقت اعلانه بالتنازل أو قبوله له — م٣٠٥ مدنى — ولا ينفذ كحوالة دين فى حق الدائن الا اذا أقرها . (نقض ٢ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٥ س ٤٤ ق) .

التنازل عن الايجار . ماهيته . عدم نفاذه فى حق المؤجر الا من وقت اعلانه به أو قبوله له . مادة ٣٠٥ مدنى .

٥٦٩ — التنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته فيتعين اتباع الاجراءات التى تخضع لها الحوالة فى القانون المدنى فى نطاق الحدود الى لا تتعارض مع التنظيم التشريعى لعقد الايجار فلا يصير النزول نافذا فى حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدنى الا من وقت اعلانه به أو من وقت قبوله له . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق) .

التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء جعل . عبء اثباته على عاتق المؤجر طالب الاخلاء . عجز المؤجر عن اثبات دفع الزوج مقابلا لزوجته المستأجرة المقيم معها . انتفاء التأجير من الباطن .

٥٧٠ — يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها

أو بعضها فاذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الاصلى ومن أشركه معه أو أحله محله فى الانتفاع بالعين المؤجرة أو قامت اثارة فى شك حصوله انتفى التأجير من الباطن ، واقامة الدليل تقع على عاتق الذى يدعيه لماكان ذلك وكان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اقام دعواه بالاخلاء على سند من انه عقب وفاة المستأجر الاصلى ظلت زوجته المطعون عليها الاولى — وولداه — المطعون عليهما الثانى والثالث مقيمين بالشقة ثم اجروا جزءا منها الى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الاخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة واقام معها ومع ذويها بالشقة وهو ما لم يجادل فيه الطاعن ، وانه ليس هناك اتفاق قانونى على استغلال حق الاجارة أو على تقاضى مقابل عنها ، فان ذلك كاف لنفى واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٥ س ٤٤ ق) .

التأجير من الباطن . ماهيته . ايواء المستاجر واستضافته لآخر . المقصود بهما . لا يعد ذلك تاجيرا من الباطن .

٥٧١ — مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان للمؤجر الحق فى طلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجرها المستأجر من الباطن بغير اذن كتابى صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد به فى الشريعة العامة اى قيام المستأجر الاصلى بتأجير حقه كاملا او بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر فى مقابل اجرة يتفق عليها بينهما ، وكان يقصد بالايواء أو الاستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ، شريطة ان يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون ان يتخلى عنها فان مايتذرع به الطاعن من نفى لصلة الخؤولة التى تربط بين المطعون عليها وبين الشخص الذى شغل الشقة — أيا كان وجه الحق فيها — لا غناء فيه لجواز ايواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة . (نقض ١٥ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٧٣٦ س ٤٤ ق ونقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٨٤٩ س ٤٦ ق) .

تكليف المستاجر لآخر بادارة المقهى المنشىء فى المكان المؤجر مع التزامه بتسليمه اليه فور طلبه . لا يعد بذلك تنازلا عن الايجار .

٥٧٢ — اذ كان البين من الاتفاق ان المطعون عليها الاولى — المستأجرة الاصلية — ناطت بآخر تشغيل وادارة المقهى بشروط معينة والتزم هذا الاخير بتسليمه فور طلبها ، بما مفاده انه عقد ادارة واستغلال أو مشاركة من نوع خاص ، فانه لا يعدو اخلالا بالشرط المانع من التنازل عن الايجار أن يتم ذلك بموجب عقد لم يدع بصوريته . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ س ٤٣ ق)

التنازل عن الايجار يتضمن حوالة حق بالنسبة الى حقــوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته . المســتاجر المتنــازل — فيما يختص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة — فى مركز المحيــل فى ضمان هذا الحق — ولو كان التنازل بعوض . خضوعه لقواعد ضمان حوالة الحق لا قواعد ضمان البائع . التزام المستاجر المتنازل — طبقا للمادة ٣١٠ مدنى برد ما استولى عليه مقابل حق الانتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصاريف ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

٥٧٣ — يتضمن التنازل عن الايجار ، حوالة حق بالنسبة الى حقــوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لألتزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل — فيمــا يختص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة الذى حوله الى المتنازل له فى مركز المحيل ومن ثم فان ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة لضمان فىحوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فاذاتحقق سبب الضمان وفقا للمادة ٣٠٨ من القانون المدنى فان المستأجر المتنازل لا يلزم طبقا للمادة ٣١٠ الا برد ما استولى عليه مقابل حق الانتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك . (نقض ٨ — ١٢ — ١٩٦٦ طعن ٣٤٣ س ٣٢ ق) .

احكام التنازل عن الايجار والايجار من الباطن :

طلب الاخلاء للتاجير من الباطن ، المقصود بالتاجير من الباطن .

٥٧٤ — للمؤجر طبقا للفقــرة ب من المادة ٢٣ من القــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — الحق فى طلب اخلاء العين اذا اجرها المستأجر من الباطن ، وكان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو قيام المستاجر الاصلى بتاجير

كل او جزء من حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر مقابل جعل يتفق عليه وكان ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصها له سائغا ومستمد مما له أصل فى الاوراق . (نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٨١ طعن ٦٧٣ س ٤٦ ق) .

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن او للتنازل عن عقد الايجار . ماهيتها . فسخ عقد الايجار عدم جواز فسخ العقد على غير عاقديه . اثر ذلك . لا تستقيم الدعوى الا باختصام المستأجر الاصلى .

٥٧٥ — دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو للتنازل عن الايجار بدون اذنى كتابى من المالك محلها . عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب رفعها على هذا الاخير . اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المستأجر من الباطن وحده او المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين اى منهما وبين المالك وباعتبار ان العقد لا ينفسخ على غير عاقديه . (نقض ٢٦ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٧٠٩ س ٤٧ ق) .

التأجير من الباطن فى ظل تشريعات الايجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من ذلك .

٥٧٦ — حظر التأجير من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك حكم تشريعى قائم منذ صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه فى المادة ٤ فقرة ب ، بمقتضاه أصبح الاصل هو تحريم التأجير من الباطن ، وكان الاثر الفورى لقوانين ايجار الاماكن يوجب سريان هذا التحريم على كل تأجير من الباطن يحدث بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو خلا عقد الايجار من شرط بالحظر ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اورد هذا الحكم فى المادة ٢٣/ب وكان المسلم ان واقعة التاجير من الباطن حصلت بعد تاريخ العمل بأحكام التشريعين سالفى البيان، فان تطبيق احكام أى منهما يكون على سواء لا مغايرة فيه . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء المستاجر لقيامه بتاجير العين المؤجرة له من الباطن . نشوءه بمجرد وقوع المخالفة . عدم انقضائه بزوالها باسترداد المستاجر الاصلى للعين .

٥٧٧ — حق المؤجر فى الاخلاء — لتأجير المستأجر العين المؤجرة له من باطنه — ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقض بازالتها ، فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة ، فلا على الحكم ان هو التفت عن طلب المعاينة تبعا لانها لا تفيد الا فى زوال المخالفة بعـد وقوعها . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق) .

التنازل عن الايجار . هو حوالة حق بالنسبة لحقوق المستاجر وحوالة دين لالتزاماته . نشوء علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له. م ٥٩٣ مدنى.

٥٧٨ — التنازل عن الايجار المنصوص عليه فى المادة ٥٩٣ من القانون المدنى ، حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزاماته ، وتنتقل بمقتضاه الى المتنازل له عن الايجار بحوالة الحق حقوق المسـتأجر الاصلى قبل المؤجر ، وتنتقـل اليه بحـواله الدين التـزامات الاول نحو الثـانى وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجـر والمتنازل له عن الايجـار ، فيلتزم هذا الاخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التى كان المستأجر الاصلى المحيل يلتزم بها . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق) .

موافقة المؤجر على تنـازل المستأجر للغير عن الايجـار . لا تتضمن الاذن للاخير بالتاجير من الباطن .

٥٧٩ — اذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الاول وافق على تنازل المستأجرة الاصلية عن الاجارة الى الطاعنين فان هذا التنازل لا يتضمن الاذن بالتأجير من الباطن للطاعنين ، ولا ينتج سوى الاثر القانونى للحوالة على التفصيل السالف . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق) .

الاتفاق فى عقد الايجار على حظر التاجير من الباطن . وجوب تقيـد المستاجر بهذا الحظر دون مناقشة اسبابه . لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه بالتمسك بهذا الحظر .

٥٨٠ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الثامن من عقد الايجار الاصلى المبرم بين المطعون عليه الاول والمستأجرة الاصلية نص على عدم التأجير للغير ، وكان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتأجير

من الباطن يلحق بالشرط المانع المطلق فى الاثر فلا يستطيع المستأجر الا ان يصدع به دون ان يملك مناقشة الاسباب التى جعلت المؤجر يفرضه عليه ، طالما اجاز المشرع الشرط المانع مطلقا او مقيدا فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف فى استعمال حقه اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستأجر المتعاقد معه والذى لا يخوله حقه الشخصى فى المنفعة اكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له ، ويكون لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه متى قام سبب تمسكه بالشرط المانع . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨١ س ٤٧ ق) .

لمحكمة الموضوع استنباط القرائن من أقوال وردت بشكوى ادارى . مثال فى ايجار من الباطن .

٥٨١ — للقاضى استنباط القرينة التى يعتمد عليها فى تكوين عقيدته من اى تحقيق قضائى او ادارى ، ومن ثم فلا يعيب الحكم تعويله على اقوال وردت باحدى الشكاوى الادارية واتخاذه منها قرينة على التأجير من الباطن طالما ان استخلاصه سائغا وله سنده فى الاوراق . (نقض ١٢ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٩٠ س ٤٨ ق) .

طلب اخلاء المستاجر للتاجير من الباطن او للتنازل عن الايجار . حق لكل من له التاجير مالكا او مستاجر أصليا مرخص له فيه . للمالك حق اخلاء المستاجر الاصلى . عند قيام المستأجر من الباطن بالتاجير بدوره من الباطن دون ترخيص من المالك .

٥٨٢ — النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية : (١) .. .. (ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه او تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد ٤ و ٢١ و ٢٧ من هذا القانون » . يدل على أن الشارع وان اشترط لتنازل المستأجر عن الايجار أو تأجيره العين من الباطن أن يصدر له بذلك اذن كتابى صريح من المالك الا انه لم يقصر الحق فى طلب الاخلاء

لمخالفة هذا الشرط على المالك فيجوز لكل من له الحق فى التأجير مالكا كان أو مستأجرا اصليا رخص له فى التأجير من الباطن أن يطلب انهائه متى قام السبب الموجب له ولان قيام المستأجر من الباطن بتأجير العين من باطنه دون ترخيص كتابى من المالك يعطى الحق للاخير فى طلب انهاء عقد المستأجر الاصلى وقد تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة فى ذلك حتى يتعاقد مباشرة مع المالك فيتسبب بعمله فى انهاء التعاقد المبرم بينه وبين المستأجر الاصلى وهو ما لا يجوز قانونا . (نقض ٢٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٤٨ ق) .

طلب المستأجر الاصلى اخلاء المستأجر من باطنه لقيام الاخير بالتأجير من الباطن أو النزول عن الايجار .. شرطه . الا يكون المستأجر الاصلى قد رخص بذلك للمستأجر منه . هذا الترخيص لا يحول دون طلب المالك اخلاء العين لعدم تصريحه كتابة فى ذلك .

٥٨٣ — يشترط لاستعمال المستأجر الاصلى حقه — فى اخلاء العين لقيام المستأجر من باطنه بتأجيرها للغير — الا يكون قد رخص للمستأجر من الباطن فى التأجير بدوره او التنازل عن الايجار لانه باستعمال الاخير هذه الرخصة لا يكون قد اخل بالتزاماته فلا يملك المستأجر الاصلى طلب اخلائه وان كان هذا لا يحرم المالك من حقه فى هذا الطلب اذا تم التأجير او التنازل دون تصريح كتابى منه . (نقض ٢٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٤٨ق) .

التزام المستأجر باحترام ما ورد بالعقد من حظر لتنازل عن الايجار من الاصول المقررة فى القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن .

٥٨٤ — العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله الا باتفاق الطرفين او للاسباب التى يقررها القانون . مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة فى عقد الايجار والذى يحظر عليه التنازل عن الايجار ، والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد او فى القانون . وكان من الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر تأجير الاماكن المؤجرة من الباطن والتنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣٩ س ٤٥ق) .

ادخال المستاجر شريكا معه فى استغلال العين المؤجـرة او اسناده ادارتها للغير . لا يعد تاجيرا من الباطن او تنازلا عن الايجار . مثال بشان عيــادة طبيب .

٥٨٥ — من المقرر ان للمستاجر ان يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة او ان يعهد الى غيره بادارة المحل المؤجر دون ان يكون فى مثل هذه التصرفات اخلال بالشرط المانع من التاجير من الباطن ، اذ يعتبــر العقد فى هذه الحالة عقد شركة او عقد ادارة واستغلال ، لا تاجير من الباطن او نزولا عن الايجار او تركا للعين المؤجرة ، ومن ثم فان ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من أن استغلال العيادة محل النزاع بواسطة نفر من الاطباء لحســاب المطعون عليهم ورثة المستأجر الاصلى ، لا تقوم به المخالفة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ فقرة ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويكون موافقا لصحيح القانون . (نقض ١٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٦ س ٤٥ ق) .

حق المؤجر فى طلب اخلاء المستأجر للتاجير من الباطن او التنــازل عن الايجار . ازالة المستاجر سبب المخالفة . لا اثر له .

٥٨٦ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه متى ثبت حق المؤجر فى طلب الاخلاء طبقا للمادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — بسبب التاجير من البــاطن او النزول عن الايجار ، فــلا يستطيع المستأجر تفادى الحكم بالاخلاء اذا بادر الى ازالة سبب المخالفة من بعد او عمد الى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر اذا توافرت حالاته . (نقض ٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق) .

التزام المستاجر باحترام ما ورد بالعقد من حظر التنازل عن الايجار . هذا الحظر او منع التاجير من الباطن او بتــرك المكان المؤجر للغــير . من الاصول المقررة فى القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن .

٥٨٧ — العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او للاسباب التى يقررها القــانون ، مما مؤداه التــزام المستأجر باحترام الشرط الوارد فى عقد الايجار والذى يحظر عليه التنازل عن الايجار، والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو فى القانون ، ومن الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم

العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر تأجير الاماكن المؤجرة من الباطن والتنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ؛ وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق) .

تنازل المستأجر عن الايجار للغير دون اذن المؤجر . وجوب القضاء باخلائه من العين . ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى فسخ العقد .

٥٨٨ — ثبوت واقعة النزول عن الاجارة دون اذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الايجار واخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية ، لان حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة . فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٤ س ٤٦ ق) .

اشهار افلاس مستأجر المحل التجارى . لا يعد سببا لفسخ عقد الايجار . اذن مأمور التفليسة لوكيل الدائنين بالاستمرار فى التجارة . لا اثر له على حق المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة للمستأجر من الباطن أو النزول عنها للغير .

٥٨٩ — الافلاس بمجرده لا يعتبر سببا لفسخ عقد الايجار ، الا أنه اذا كان المفلس هو المستأجر ولم يكن له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار فان الاذن الذى يصدره مأمور التفليسة ليمكن وكيل الدائنين من الاستمرار فى الاتجار ليس من شأنه أن يرتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الاخير والمطالبة بفسخ عقد الايجار الاصلى تطبيقا للقواعد العامة او استنادا الى شروط العقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول على موافقة مأمور التفليسة على شروط وأوضاع العقد المبرم بين وكيل الدائنين وبين باقى المطعون عليهم واعتبره بهذه المثابة تصرفا قانونيا رغم أن هذه الموافقة لا تجدى فى تحديد التكييف القانونى للعقد ، كما أن قرارات مأمور التفليسة ليست حجة على المؤجر فى علاقته مع المفلس طالما انطوى عقد الايجار الاصلى المبرم بينه وبين المفلس فى البند السادس عشر على حظر احلال آخر محل المستأجر أو توكيل غيره أو تأجير العين من الباطن او نزوله كليا أو جزئيا ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٥ — ١٠ — ١٩٧٨ طعن ٩٨٦ س ٤٤ ق) .

استرداد المستاجر الاصلى للعين المؤجرة من المستأجر من الباطن . لا يزيل اثر المخالفة . للمؤجر مع ذلك طلب اخلائه من العين .

٥٩٠ ــ المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتهـا فيبقى له هذا الحـق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك . (نقض ١١ ــ ١ ــ ١٩٧٨ طعن ٤٧ س ٤٤ ق) .

النص فى العقد على منع التنازل عن الايجار بغير اذن كتابى من المؤجر. تصريح المؤجر للمستاجر بتاجير العـين مفروشة . طلبـه الاخلاء لتنـازل المستاجر عن العين المؤجرة لاخـر . لا يعد تعسـفا فى استعمال حقـه . علة ذلك .

٥٩١ ــ اذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الخامس من عقد الايجار الاصلى المبرم بين المطعون عليهما نص على عدم جواز التنازل عن الايجار للغير لاى سبب من الاسباب بدون اذن كتابى من المالك المؤجـر والا أعتبر عقد الايجار باطلا ، وكان شرط الحصـول على رضاء المؤجـر بالتنازل عن الايجار يلحق بالشرط المانع المطلق فى الاثر فلا يستطيع المستأجر الا أن يصدع به دون أن يملك مناقشة الاسباب التى جعلت المؤجر يفرضـه عليه ، فطالما اجاز المشرع الشرط المانع مطلقا او مقيدا فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف فى استعمال حقه اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستأجر المتعاقد معه والذى لا يخوله حقه الشخصى فى المنفعة اكثر ممـا اتفق عليه مع المؤجر له . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تاييد حكم محكمة اول درجة على سند من ان المستأجر الاصلى تنـازل عن العين المؤجرة للطاعن رغم أن عقد الايجار يحرمه منه صراحة ، وعلى عدم توافر شرط بيع المتجر عملا بالمادة ٥٩٤ من القانون المدنى على ما سلف بيانه فى الرد على السبب السابق ، فانه لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه . (نقض ٢٢ ــ ٢ ــ ١٩٧٨ طعن ٦٠٧ س ٤٤ ق) .

التاجير من الباطن أو التنازل عن الايجار . وجـوب حصول المستاجر على اذن كتابى صريح من المالك بذلك . قبض وكيل المالك الاجرة من المتنازل

له عن الايجار مباشرة ودون تحفظ اعتباره بمثابة موافقة من المالك تقوم مقام الاذن الكتابى .

٥٩٢ — وان كان مفاد نص الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن او يتنازل عن عقد الايجار بغير اذن كتابى صريح من المالك . الا أن قبض المالك أو وكيله الاجرة من المستأجر من الباطن أو من المتنازل له عن عقد الايجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الاذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون باعتبار ان الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فى الاذن ومن ثم يعد بمثابة اقرار من المالك للايجار من الباطن أو التنازل عنه . (نقض ١٢ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق) .

اقامة الحكم قضاءه برفض الاخلاء على ما ورد بالعقد من التصريح بالتاجير من الباطن وهو ما يكفى لحمله . النعى على اهداره بند المنع من التنازل عن الايجار . غير منتج .

٥٩٣ — اذا كان البين أن الحكم لم يؤسس قضاءه على تنازل المطعون عليها الثانية للمطعون عليه الاول عن عقد الايجار المحظور بالبند الرابع عشر منه ، وانما جرى على التأجير من الباطن وهو ما يكفى لحمل قضائه ، فان النعى عليه فى صدد ما أورده تزيدا من اهدار لذلك البند وما استخلصه من قياس حكم التحريم على الاباحة لايصادف محلا من قضاء الحكم ويكون بفرض صحته غير منتج ولا جدوى منه . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ ٤٣ ق) .

مخالفة شرط المنع من التاجير من الباطن أو التنازل عن الايجار . تنتج اثرها بمجرد وقوعها ولا تنتفى بازالتها .

٥٩٤ — مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابى من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنتفى بازالتها او تصحيحها . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ق) .

التنازل عن الايجار . اثره . للمتنازل اليه دعوى مباشرة فى الرجوع على المؤجر بكل ما كان للمستاجر الاصلى من حقوق فى الاجارة .

٥٩٥ — اذ كان التنازل عن الايجار يتضمن حوالة فى الحقوق وحوالة فى الديون ، فان حقوق المستأجر والتزاماته تؤول الى المتنازل اليه ومن ثم يثبت لهذا الاخير الحق فى الرجـــوع بدعوى ،باشــــرة على المؤجـــر بكل ما كان للمستأجر من حقوق فى الاجارة التى حصل له التنازل عنها . (نقض ٣ — ٢ — ١٩٧٦ طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء العين لتاجير المستاجر لها من الباطن دون تصريح . نشؤوه بمجرد وقوع المخالفة . عدم انقضائه باسترداد المستاجر للعين .

٥٩٦ — حق المؤجر فى الاخلاء — فى حالة التأجير من الباطن — ينشـــأ بمجرد وقوع المخالفـــة ولا ينقضى بازالتهـــا فيبقى له هذا الحـــق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك . (نقض ٢ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٣٣ س ٤٣ ق) .

للمالك — بالنسبة للاماكن المؤجرة التى ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا حصـــل التنازل عن الايجـــار او التاجير من الباطن بغير اذن كتابى صريح منه ولو خلا عقد الايجـــار من النص المانع منهمـــا .

٥٩٧ — ان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — بشأن ايجار الاماكن — قد حد من الحق الذى تخوله المادة ٥٩٣ من القـــانون المدنى للمستأجر فيمـــا يتعلق بالتنازل عن الايجار والايجار من الباطن وذلك بالنسبة للاماكن المؤجرة التى ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر فأجاز للمـــالك ولو كان عقد الايجار خلواً من نص مانع من التنازل عن الايجار والايجار من الباطن أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا حصل التنـــازل عن الايجار او التأجـــير من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك . (نقض ٨ — ١٢ — ١٩٦٦ طعـــن ٣٤٣ س ٣٢ ق) .

التاجير من الباطن لا يخول بذاته دعوى مباشرة للمستاجر من الباطـــن قبـــل المؤجـــر .

٥٩٨ — الايجار من الباطن لا ينشىء بذاته بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن رابطة قانونية مباشرة تخول ثانيهما الرجوع بالضمان على الاول . (نقض ٢٥ — ٣ — ١٩٤٨ طعن ٢٠ س ١٧ ق) .

الدعوى المباشرة التى يجوز للمتنازل له عن الايجار رفعها على المؤجر .

٥٩٩ — الدعوى المباشرة التى يجوز للمتنازل له عن حقوق الاجارة رفعها على المؤجر هى التى يرفعها المتنازل له على المؤجر مطالبا بحقوق الاجارة التى حصل له التنازل عنها من مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من التزامات المؤجر اما فى صورة ما اذا كانت الاجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائيا بالفسخ فى مواجهة المستأجر والمتنازل له واعيدت الارض الى المؤجر ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلا من الايجار وبما استحقه بسبب الفسخ فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن المؤجر الاصلى . (نقض ١٦ — ٤ — ١٩٣٦ طعن ٨٣ س ٥ ق) .

المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار لا يمنع من الحكم بالتعويض للمتنازل له الذى تلفت امتعته بسبب انهدام العين .

٦٠٠ — اذا استأجر شخص محلا ، وكان مشروطا عليه فى عقد الايجار الا يتنازل عن اجارته لاحد او يؤجره من باطنه لاخر الا باذن المؤجر واشرك المستأجر شخصا آخر معه فى التجارة واودعا بضاعتهما فى المحل ، ثم تهدم المحل وتلفت البضاعة بفعل المالك واهماله ، فلا مخالفة للقانون فى أن تقضى المحكمة لمالكى البضاعة التالفة بقيمة التعويض المستحق لهما . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٣٥ طعن ١٧ س ٤ ق) .

الالتزامات فى الايجار من الباطن :

عقد الايجار من الباطن . عدم انشائه علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا بالنسبة للاجرة ولو كان مصرحا فى عقد الايجار الاصلى بالتاجير من الباطن . الاستثناء . قبول المؤجر الاصلى الايجار من المستاجر دون تحفظ .

٦٠١ — مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى انه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاصلى خاضعة لاحكام عقد الايجار الاصلى ، فيطالب كل منهما الاخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن احكام عقد الايجار من الباطن ، ولا ينشىء هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا فى شىء واحد هو الاجرة ، فيكون المستأجر من الباطن

ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة ومن وقت انذار المؤجر له عن المـدة التى تلى الانذار ، على نحـو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا ينشىء عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى وبين المستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن ، الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الاجـرة من المستأجر من البـاطن . (نقض ٣٠ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٢٤٢ س ٤١ ق) .

حق المستأجر من الباطن فى الرجوع مباشرة على المؤجر الاصلى بدعوى المسئولية التقصيرية اذا ارتكب هو أو احد تابعيه خطأ الحـق به ضررا . القضاء برفض هذه الدعوى تاسيسا على أن عقد الايجار من الباطن تضمن شرط الاعفاء من المسئولية . الاستناد فى ذلك الى مجرد التصريح فى عقـد الايجار الاصلى بالتاجير من الباطن . خطأ .

٦٠٢ — لئن كانه العلاقة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطـن — فيما عدا التزام الاخير بأن يؤدى للاول مباشرة ما يكـون ثابتا فى ذمتـه للمستأجر الاصلى من الاجرة من وقت انذار المؤجر له عن المـدة التى تـلى الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المـدنى غير مباشرة ، الا انه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية اذا ارتكب المؤجر او احد تابعيه خطأ الحق ضررا بالمستأجر من الباطن . واذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الاولى اجرت للمطعون ضده الثانى طابقا فى عمارة تملكها ، وصرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى اجر من باطنه للطاعن شـقة فى ذلك الطابق ، وأن الطـاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الاصلية بطلب تعويض عمـا لحقه من أضرار استنادا الى مسئوليتها التقصيرية ؛ وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت الى توافـر أركان هذه الدعوى تأسيسا على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجـر الاصلى

بدعوى المسئولية بعد ان انتهى الى قيام علاقة عقدية بين المؤجـر الاصلى وبين المستاجر الاصلى بالتأجير من البـاطن فانه يكون قد خالف القـانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ٣ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ٢٤٢ س ٤١ ق) .

نطاق الاذن بالتاجير من الباطن :

الاذن للمستاجر بتاجير جزء من العين المؤجرة للغير . لا يفيـد اجازة تاجير العين من الباطن بأكملها الذى حظره المؤجر فى العقد . ادعاء المستاجر تعسف المؤجر فى استعمال حقه فى الاخلاء . عدم بيان صور هذا التعسف أو اقامة الدليل عليه . اغفال الحكم الرد على هذا الادعاء . لا خطا .

٦٠٣ — اذ كان الحكم المطعون فيه — فى رده على دفاع الطاعن من أن الاذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد اليها بكاملها — قد التزم صريح عبارة العقد التى لا تجيز تأجير العين المؤجرة من البـاطن بأكملها ، وكان المقـرر قانونا أن من استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسئولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر بما لم تتوافر احدى الحـالات المنصوص عليها فى المـادة ٥ من القانون المدنى وكان الطاعن لم يحدد فى أسباب طعنـه صورة التعسف فى استعمال الحق المدعى به كما لم يدع انه اقام الدليل عليها فلا على الحكـم المطعون فيه ان هو التفت عن هذا الدفـاع . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق) .

الاذن بالتاجير من البـاطن :

الاذن بالتاجير من الباطن ، الكتابة وسيلة لاثباته وليست ركنا شكليا فيـه .

٦٠٤ — النص فى المادة ٢٣/ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقـابلة للمادة ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان اذا اجر المستأجر المكان المؤجـر من الباطن او تنازل عنه ، أو تركه للغير باى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وهو ما يتفق وما اورده عقد الايجار ، يدل على ان المشرع قد اجاز للمؤجر اخـلاء المكان المؤجر من المستأجر اذا اجره من الباطن او تنازل عنه للغير بغير اذن كتابى صريح منه واشتراط الكتابة فى الاذن ليس ركنا شكليا فيه وانمـا اشترطت

الكتابة كوسيلة للاثبات ، ومن ثم فيجوز اثبــات الاذن باليمين الحاسمة أو الاقرار الصريح او الضمنى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وانتهى الى الحكم باخلاء الطاعن استنادا الى عدم جواز اثبــات الاذن بالتأجير من الباطن بغير الكتابة وحجبه هذا عن بحث قيام الاذن بادلة اخرى تجزىء عن الكتابة فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ويتعين معه نقضه والاحالة . (نقض ٢٠ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٩٥٦ س ٤٨ ق) .

اثبات تنازل المؤجر عن حظر التأجير من الباطن .

٦٠٥ — لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العلاقة بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده الرابع — المستأجر الاصلى — هى علاقة ايجارية يحكمها العقد المؤرخ ١ — ١ — ١٩٧٦ ، وقد تم بغير تصريح كتــابى صريح من المالكتين مخالفا المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار ان الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليمين أو باقراره الصريح او الضمنى ، وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت امام محكمة الموضوع بأن المالكتين قد تسلمتا منهما الايجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر تنازلا ضمنيا عن التصريح الكتابى بالتأجير من الباطن ، وطلبت احالة الدعوى الى التحقيــق لاثبــات دفاعهما المشــار اليه ومع ذلك لم يعر الحكــم هذا الطلب التفاتا ولم يرد عليـــه ، فانه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضـــه والاحالة . (نقض ٤ — ٦ — ١٩٨٠ الطعنان ١٥٠٩ ، ١٥٥٨ س ٤٩ ق) .

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . وجوب اثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو اقرار . التنازل الضمنى عن الشرط المانع من التأجير . جواز اثباته بالبينة . علة ذلك .

٦٠٦ — مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتاجــير من الباطن ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك أن يكون كتابة ، مما مؤداه انه فى الاصل لا يجوز عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى حددها المشرع ، فاثبات الاذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم

مقامها من يمين او اقرار ، غير أن الكتابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة ، أو بالقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز اثبات التنازل الضمنى بالبينة اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليه الاول علم بواقعة التأجير من الباطن لسكنه بذات العقار الكائن به محل النزاع ولم يعترض عليهما ، واستلامه الاجرة وبعض موجودات المحل من المطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — ووافق على ما أجراه هذا الاخير من تركيبات بالحانوت ، وقالا ان ذلك يعد موافقة ضمنية على تنازله عن شرط الحظر ، ولما كان هذا الدفاع جوهريا قد يتغير به ان صح وجه الرأى فى الدعوى ، واغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع ، فانه يكون معيبا بالقصور ومخالفة القانون . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق) .

الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الاجرة ومقابل التاجير من الباطن. اعتباره ترخيصا للمستاجر بالتاجير من الباطن .

٦٠٧ — تشترط المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — حصول المستاجر على اذن كتابى بالتاجير من الباطن كى لا يدع للمؤجر سبيلا الى طلب الاخلاء ، والكتابة فى هذا الاذن الخاص ليست ركنا شكليا بل اشترطت كوسيلة للاثبات يقوم مقامها الاقرار واليمين ، ويمكن الاستعاضة عنها بالبينة والقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء بحيث يعتبر اثباتا كافيا للترخيص بالتاجير من الباطن الايصال الصادر من المؤجر بتسلمه الاجرة من المستاجر مضافا اليها الزيادة القانونية. (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق) .

الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الاجرة ومقابل التاجير من الباطن عن احد شهور الصيف بمدينة الاسكندرية . لا يعد ترخيصا للمستاجر بالتاجير من الباطن على مدار السنة .

٦٠٨ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن

وصول الاجرة عن شهر سبتمبر ١٩٧١ مضافا اليها الزيادة القانونية يعتبر بمثابة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة ، مع انه بمجـرده ليس من شأنه ان يفيد هذه الدلالة باعتباره من شهور الصيف التى يباح فيها التأجير من الباطن موسميا وبغير اذن من المالك ، وكان منطق الحكم على هذا النحو قد حجبه عن تمحيص دفاع الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر واحد من شهور الصيف ليس من شأنه ان يعد تصريحا مطلقا بالتأجـير من الباطن فانه يكون قد خالف القانون وشابه الاخلال بحـق الدفاع . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق) .

ترخيص المؤجر للمستاجر بالتاجير من الباطن . عدم جواز اثباته عند المنازعة فيه — كاصل — بغير الكتابة او ما يقوم مقامها . جواز اثبات تنازل المؤجر ضمنا عن الشرط المانع من التاجير من الباطن بالبينة والقرائن .

٦٠٩ — مؤدى نص المادة ٢٣ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المـالك بالتأجير من الباطن ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك أن يكون الترخيص كتابة ، مما مؤداه انه فى الاصل لا يجوز عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى حددها المشرع فاثبات الاذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة اوما يقوم مقامها من يمين او اقرار . غير أن الكتـابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة او بالقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء فيجوز اثبـات التنازل الضمنى بالبينة اعتبارا بان الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل . ولما كان البين من الحكم الابتـدائى انه أحال الدعوى الى التحقيق لاثبات التنازل الضمنى عن الشرط المانع باثبات الوقائع المادية التى تستخلص منها ، فان استخلاص الحكم المطعون فيه للتنازل من واقع اقوال الشهود لا ينطوى بذاته على خطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٦ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٢٢٦ س ٤٤ ق) .

ثبوت موافقة المالك ضمنا على تنازل المستاجر الاصلى عن الايجار .

اثره . اعتبار المتنازل له هو المستاجر للعين . حق المستاجر الجديد فى تأجير العين من الباطن خلال فترة اقامته الموقوتة بالخارج .

٦١٠ — اذ كان يبين من الذى قـرره الحكم المطون فيه انه اتخـذ من استلام وكيل الطاعنين الاجرة من المطعون عليه الثـانى مباشرة دون تحفظ دليلا على موافقتهم على تنازل المستاجر الاصلى له عن الايجار واعتباره هو المستاجر للعين ، فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . لمـا كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فان من حق المطعون عليـه الثانى ترتيبا عليها أن يؤجر العين من باطنه الى المطعون عليها الاخيرة مدة اقامته الموقوتة بالخارج وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (نقض ١٢ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق) .

عقد الايجار من الباطن . نفاذه فى حق المؤجـر الاصلى متى تم صحيحا باذن منه عدم جواز تعرضـه للمستاجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمـة .

٦١١ — مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن انه لا يجـوز للمؤجر استعمال حقه فى اخـراج المستأجر الاصلى الا اذا أجر العين من باطنه دون اذن كتابى منه ، مما مفاده انه يشترط لانتفاع المستأجر من الباطن بحق البقاء فى العين أن يكون الايجار من الباطن قـد تم صحيحا بصـدور ذلك الاذن وفقـا لاحكام القـانون ، وفى هذه الحالة الاخيرة تكون الاجارة من الباطن نافذة فى حق المؤجر فلا يملك التعرض للمستأجر من البـاطن ما دامت الاجـارة الاصلية قائمة . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق) .

الايجار من الباطن . لا ينشىء عـلاقة مباشرة بين المؤجـر الاصـلى والمستاجر من الباطن الا فيما يتعلق باستيفاء الاجرة .

٦١٢ — الاصل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقـد الايجار من الباطن لا ينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى لانعدام التعاقد بينهما الا فى حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٧،٥٩٦ من

القانون المدنى خاصا بالاجرة حتى ولو كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق) .

الايجار من الباطن . وروده على حق المستاجر الاصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة . لا يسوغ للمستاجر من الباطن التحلل من التزاماته قبل المستاجر الاصلى بدعوى انه ممنوع من التاجير من الباطن .

٦١٣ — اذ كان الايجار من الباطن هو ايجار جديد يعقد بين المستأجر الاصلى والمستاجر من الباطن ، ويرد على حق الاول فى الانتفاع بالعين ، وهو الذى يحكم العلاقة بينّ طرفيه ، حتى ولو تم هذا العقد خلافا لنص مانع متفق عليه فى الايجارة الاصلية المبرمة بين المؤجر والمستاجر الاصلى وحتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها ، ويتعين على المستاجر من الباطن تبعا لذلك أن يوفى بالتزاماته قبل المستأجر الاصلى ما دام هذا الاخير من جانبه قد نفذ التزاماته ، ولا يحق للاول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يدع أن المطعون عليه قد أخل بالتزاماته تجاهه ومنها تمكينه من الانتفاع بالمكان المؤجر ، فيكون غير منتج ادعاء الطاعن أن عقد الايجار الاصلى يتضمن منعا من التاجير من الباطن بفرض صحة هذا الادعاء ، ولا يسوغ له التحلل من التزاماته الناشئة عن الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه . (نقض ١٥ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٨٥١ س ٤٣ ق) .

عقد الايجار من الباطن . لا ينشىء علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا بصدد استيفاء الاجرة من وقت اعذاره . قيام العلاقة المباشرة . شرطه . قبول المؤجر الاصلى الايجار من الباطن أو قبض الاجرة من المستاجر من الباطن دون تحفظ .

٦١٤ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى انه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستاجر الاصلى خاضعة لاحكام عقد الايجار الاصلى ، فيطالب كل منهما الاخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستاجر الاصلى والمستاجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ولا ينشىء هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستاجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا فى شىء واحد هو الاجرة

فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلحق الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشىء عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى وبين المستأجر من الباطن الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن دون تحفظ ايضا ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى ان المالك الجديد للعقار انما استادى الاجرة من الطاعن لا بوصفه مستأجرا من الباطن بل بوصفه مستأجرا اصليا بناء على العقدين اللذين أبرمهما معه ، بما يتضمن جحدا من المالك الجديد لعقد الايجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه ، فان الحكم المطعون عليه يكون قد اصاب اذ لم يعتد قبل المطعون عليه — المستأجر الاصلى — بالمبالغ التى دفعها المستأجر من الباطن — للمالك الجديد . (نقض ١٥ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٨٥١ س ٤٣) .

تقويم التصريح بالتاجير من الباطن :

تقويم ميزة التصريح بالتاجير من الباطن بواقع ٧٠٪ استنادا الى العرف . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتحريه والتثبيت من قيامه . عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٦١٥ — المقرر انه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض لاول مرة بسبب لم يسبق ابداؤه امام محكمة الموضوع ،ما لم يكن سببا قانونيا صرفا لا يخالطه واقع ، وتحرى العرف فى ذاته والتثبت من قيامه هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — من أمور الواقع التى تستقل به محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة النقض ، واذ كان الخبير المنتدب فى الدعوى قد قيم ميزة التصريح للطاعن بتأجير محلات النزاع من الباطن بنسبة ٧٠٪ من القيمة الايجارية استنادا الى ان العرف قد جرى على تقديرها بتلك النسبة ، وكان الطاعنان لم يقدما ما يثبت انهما تمسكا امام محكمة الموضوع بما اثاراه فى سبب النعى ، فان النعى على الحكم بهذا السبب يضحى غير مقبول . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٧٦٢ س ٤٥ ق) .

دلالة التاجير لموظف لاستعمال العين مكتبا للمحاماه :

تفسير العقد . كيفيته . وقوف الحكم فى تفسير عقد الايجار عند شرط الحظر من التاجير من الباطن . عدم بحثه دلالة تاجير العين لضابط بالجيش لاستغلالها مكتبا للمحاماه . خطا .

٦١٦ — تقضى قواعد التفسير وفق المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف على ارادة العاقدين، الا ان المقصود بالوضوح — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — وضوح الارادة وليس وضوح اللفظ . فقد تتسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح فىذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث لايفهم المعنى المستخلص منها فلا يجوز للمحكمة وهى تعالج تفسير المحررات ان تعتد بما تعنيه عبارة معينـة دون غيرها بل يجب عليها أن تأخذ بما تفيده العبارات بأكملها وفىمجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة ولمـا كان البين من الحكم المطعـون فيه أنه وقف فى تفسيره لعقد الايجار موضوع النزاع عند البند الحـادى والعشرون الذى حظر التأجير من الباطن ولم يأخذ فى الاعتبار بما ورد فى البندين الاول والثانى من ان المستأجر الاصلى ضابط عامل بالجيش المصرى حددت رقم كتيبته ومكان ثكنتهوان الغرض منالتأجير هو استعمال العينمكتب محامىبغير تحديد ودونان يسترشد بالمعايير التى حددها القانون او يستهدى بالطريقة التى اتبعهـا الطرفان فى تنفيذ العقد فانه يكون قد مسخ نصوص العقد وخالف قـواعد التفسير بما يتعين معه نقضه للخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٦٣ س ٤٧ ق) .

تاجير العين لضابط فى الجيش لاستغلالها مكتب للمحـاماه . مؤداه . حقه فى استغلال العين فى النشاط دون اعتداد بشخص من يزاوله .

٦١٧ — اذ كانت نصوص العقد فى مجموعها تفيد أن الطرفين اخذا فى اعتبارهما منذ بدء التعاقد عدم مزاولة المستأجر بنفسه — وهو ضابط عامل بالجيش — للنشاط المهنى المتفق عليه مكتب محاماه — وأن من حقه استغلال العين المؤجرة دون اعتداد بشخص من يزاولها طالما ان استعماله للعـين جاء فى الحدود المتفق عليها فلا يعد ذلك تأجيرا من الباطن . (نقض ٢٧ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٤٦٣ س ٤٧ ق) .

التنـازل للمهجـرين :

جواز تنازل المستاجر الاصلى عن الايجار او التاجير من الباطن لاحد المهجرين من محافظات القنـال وسيناء . ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعـدل . التنازل عن الايجار قبل وقوع العدوان . اثره . عدم سريان احكام القانون المذكور على واقعة التنازل .

٦١٨ ــ المقرر فى قضاء محكمة النقض ، انه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء أن يثبت للمتنازل اليه أو المستأجر من الباطن صفة المهجر ، لما كان ذلك وكان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالاخلاء على ان المطعون عليهالثانى ــ المستأجر الاصلى ــ تنازل عن عقد الايجار للطاعن قبل وقوع العدوان ورتب على ذلك انتفاء صفة المهجر عن هذا الاخير وبالتالى عدم استفادته من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ والذى يحرم المؤجر من رخصة طلب الاخلاء بسبب مخالفة الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩، واستعرض اقوال الشهود اثباتا ونفيا ووازن بينها وانتهى الى ترجيح اقوال شاهدى المطعون عليه الاول ــ المؤجر ــ وناقش المستندات المقدمة فى الدعوى ، وخلص باسباب سائغة الى ما قضى به ، فان النعى لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا مما يستقل قاضى الموضوع بتقديره ولا يجوز اثارته أمام محكمة النقض . (نقض ٦ ــ ٢ ــ ١٩٨٠ طعن ٩٤ س ٤٩ ق) .

المهجرون من مدن القنال او سيناء . جواز تنازل المستاجرين لهم عن الايجار . استثناء من حكم المادة ٢/٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريان هذا الاستثناء على كافة الاماكن سواء كانت معدة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض . ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ .

٦١٩ ــ النص فى المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ يدل على ان المشرع استثنى حالة تنازل المستأجر الاصلى عن الايجار الى مهجر ، من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى ، ولم يجعل منها سببا من اسباب الاخلاء ، وسلب المؤجر حق طلب الاخلاء متى كان التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن قد تم لاحد المهجرين من مدن القنال او سيناء . واذ كان تعبير النص عن الاماكن المؤجرة للمهجرين ، قد جاء عاما مطلقا دون تخصيص لنوع معين منها ، فان الاستثناء الوارد به يسرى على كافة الاماكن التى تنتظمها قوانين ايجار الاماكن سواء كانت معدة للسكنى أو

لغير ذلك من الاغراض ، لما كان ذلك ، وكانت العين التى استاجرها المطعون عليه الثانى من المطعون عليه الاول بعقد الايجار هى مبنى لدكان تخضع لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فان تنازل المستاجر عن هذا العقد لمهجر ، لا يصلح بمجرده سببا لاخلاء الاخير منه . (نقض ٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١١٥٣ س ٤٨ ق) .

تنازل المستاجر عن العين المؤجرة او تاجيره لها من الباطن للمهجرين. ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ شرطه . ان يكون حق المستاجر الاصلى لازال قائما وقت التنازل . وثبوت صفة المهجر للمتنازل اليه ببطاقة التهجير .

٦٢٠ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشان ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتاجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء أن يكون حق المستاجر الاصلى وقت النزول عن الايجار او التاجير من الباطن لا يزال قائما طبقا للقانون ، وان تثبت للمتنازل اليه او المستاجر من الباطن صفة المهجرين ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات المختصة . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٥٥ س ٤٦ ق) .

التنازل عن الايجار او التاجير من الباطن لمهجر طبقا للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . ان يكون عقد الايجار الاصلى صحيحا وقائما .

٦٢١ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط للاستفادة من احكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقد الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القناة وسيناء ان يكون عقد المستأجر الاصلى المتنازل صحيحا وقائما عند حصوله ، فان انقضى هذا العقد لسبب او لاخر فلا يجوز لهذا المستأجر التنازل اعتبارا بانه يتصرف فى حق زائل لا يملكه . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق) .

تنازل المستاجر عن العين المؤجرة لاحد المهجرين من مدن القناة . شرط صحته . ان يكون عقد ايجار المستاجر الاصلى صحيح وقائم عند التنازل .

٦٢٢ — يشترط لاعمال القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون

رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن المهجرين من منطقة القنال وسيناء أن يكون ثمة مستأجر اصلى بموجب عقد ايجار صحيح وقائم ، فاذا صدر ضد المستأجر الاصلى حكم بالطرد لم يجز له من بعد النزول أو التأجير من الباطن الى احد المهجرين تبعا لزوال حقه ، الا أنه لما كان من المسلم به أن واقعة التنازل قد صادفت محلها أثناء سريان عقد الايجار المبرم مع المستأجر الاصلى وفى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة أول درجة بالفسخ فان للمتنازل اليه الحق فى استئناف هذا الحكم . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٢ س ٤٤ ق) .

سلب المؤجر رخصة اخلاء المستاجر من الباطن أو التنازل عن الايجار. ق٧٦ لسنة١٩٦٩ . شرطه . أن يكون حق المستاجر الاصلى قائما وان يكون المتنازل اليه أو المستاجر من الباطن مهجرا .

٦٢٣ — مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجر من منطقة القناة وسيناء أنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بعد العدوان الاسرائيلى واضطرار كثير من سكان محافظات سيناء وبور سعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والتروح الى سائر مدن الجمهورية ولجوئهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين اصليين دون الحصول على ترخيص من مالكى هذه الاماكن ، ارتأى المشرع أن يستثنى التأجير من الباطن والنزول عن الايجار وترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء فى هذه الحالة ، وشرط ذلك أن يكون حق المستأجر الاصلى قائما وأن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من احدى هذه المحافظات . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣) .

المهجرون من منطقة القنال وسيناء . عدم جواز اخلائهم فى حالة استئجارهم لاماكن من الباطن او التنازل لهم عن عقود ايجارها دون ترخيص من المؤجر . صفة المهجر . وجوب ثبوتها ببطاقة التهجير دون سواها .

٦٢٤ — مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات

المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتاجير من الباطن للمهجرين من منطقة القنال وسيناء والمعمول به اعتبارا من اول يوليو سنة ١٩٦٩ ، انه بعد العدوان الاسرائيلى واضطرار كثير من سكان محافظات سيناء وبور سعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والنزوح الى سائر مدن الجمهورية ولجوئهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين اصليين دون الحصول على ترخيص من مالكى هذه الاماكن، ارتأى المشرع ان يستثنى التأجير من الباطن والنزول عن الايجار وترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء فى هذه الحالة ، وشرط ذلك ان يكون حق المستأجر الاصلى قائما ، وأن يكون المتنازل اليه او المستأجر من الباطن من المهجرين من أحدى المحافظات المشار اليها ، على أن تثبت له هذه الصفة ببطاقة التهجير المتضمنة الجهة التى هجر اليها مباشرة دون سواها . (نقض ٣ — ٣ — ٧٦ طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق) .

ثبوت صفة المهجر :

ثبوت صفة التهجير للمتنازل له عن الايجار او نفيها عند تطبيق احكام القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغا .

٦٢٥ — تقرير صفة التهجير أو نفيها عن المتنازل له عن الاجارة ، وصولا الى تطبيق أحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة النقض ، متى كان استخلاصها سائغا . (نقض ١٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٦١٤ س ٤٥ق) .

زوال صفة التهجير عن المهجر بانتقاله من مسكن لاخر . شرطه . ان يكون مستاجرا للمسكن واستقر فيه على وجه معتاد .

٦٢٦ — القصد من اصدار القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ هو مواجهة حالة المهجر الملحة فى الحصول على سكن يستقر فيه عند التهجير ، بحيث تسقط عنه ميزة حق الاستئجار من الباطن اذا ثبت على وجه يقينى سبق استئجاره لمكان استقر فيه عيشه على وجه معتاد ، الا انه لا يكفى فى هذا المقام مجرد تواجد المهجر بمكان أو

التحاقه بالسكنى فيه على سبيل آخـر خلاف التأجير ، لمـا كان ما سلف . وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد ثبـوت عنوان للطاعن فى بطـاقة تهجيره على سكن آخر دليلا على سبق استقراره فى مسكن استأجره قبـل استئجاره المسكن محل التداعى ، وكان البين من تلك البطاقة أنه يقيـم فيه طرف آخر ، وهو ما لا يدل بذاته وبمجرده على سبق اسـتئجاره واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد ، فان الحكم يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال علاوة على خطئه فى تطبيق القانون . (نقض ١٢ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٨٦ س ٤٥ ق) .

صفة التهجير . ثبوتها ببطاقة التهجير دون سواها . اثرها قاصر على الجهة التى هجر الشخص اليها مباشرة دون الجهات التى ينتقل اليهـا بعد ذلك بمحض ارادته .

٦٢٧ — يشترط لافادة المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن من حكـم المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ أن يكون من المهجرين من احدى محافظات بور سـعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء ، وصفة المهجر تثبت ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات المختصة ولا تثبت بسواها وفعالية هذه البطـاقة تقتصر على الجهـة التى هجر اليها مباشرة من احدى المحافظات المذكورة وتزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة الى غيرها بصفة مستقرة وبمحض ارادته بحيث يعتبر مستوطنا فيها ، واذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بنى قضـاءه بثبوت صفة المهجـر للمطعون عليه الثانى على سـند من المستندات التى اشار اليها وأنها رغم تعددها ليس من بينها بطـاقة التهجير المشـار اليها ، لمـا كان ذلك وكان الطاعنون قد اسسوا دفاعهم أمام محكمة الموضوع على قصور هذه المستندات فى اثبات صفة المهجر واغفل الحكم الرد على هذا الدفاع فانه يكون معيبـا بمخالفة القانون . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٢ س ٤٤ ق) .

صفة التهجير ثبوتها للمهجر من احدى محافظات القنال أو سيناء الى الجهة التى هجر اليها مباشرة . زوالها بمجرد تركه تلك الجهـة الى غيرها بمحض ارادته . تنقله من المكان الذى استقر فيه الى آخر فى نطاق الجهـة المهجر اليها . اثره زوال صفة المهجر عنه ايضا .

٦٢٨ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للاسـتفادة من حكم

القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء أن يثبت للمتنازل اليه والمستأجر من الباطن صفة المهجر ، على أن تقتصر فعالية هذه الصفة على الجهة التى هجر اليها مباشرة من احدى المحافظات المذكورة ، بحيث تزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة التى استقر فيها الى غيرها وبمحض ارادته ، بمعنى أن تنتقله من مكان الى آخر حتى ولو كان فى نطاق الجهة التى هجر اليها يجعله مستوطنا عاديا لا مهجرا ، ولا يسيغ له التمتع بالمزية التى تحرم المؤجر من رخصة طلب اخلائه بسبب مخالفة الفقرة « ب » من المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ١٧ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٤٥ س ٤٥ ق) .

بطاقة التهجير . عدم اثارة اى مطعن عليها أمام محكمة الموضوع . اثره . عدم قبول تعييبها والمجادلة فى دلالتها أمام محكمة النقض لاول مرة .

٦٢٩ — متى كان الطاعن لم يثر أمام محكمة الموضوع أى مطعن على بطاقة التهجير المقدمة من المطعون عليه ، فانه لا يقبل منه تعييبها والمجادلة فى الدليل المستمد منها لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ٣ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق) .

مناط زوال صفة المهجر :

صفة المهجر . زوالها . مناطه . تخلى المهجر عن المسكن الذى قطنه عقب التهجير واستقامت عيشه فيه تخليا غير اضطرارى . مجرد الانتقال من مسكن الى آخر غير كاف لزوال صفة المهجر . شرطه .

٦٣٠ — حتى يصح القول بزوال صفة المهجر فى مفهوم القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن الاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القنال وسيناء وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، فانه يجب ان يثبت على وجه اليقين إستقراره فى المسكن الذى قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد والا يكون تخليه عن هذا المسكن بسبب اضطرارى تدعو اليه حاجته الى الاستقرار والبقاء ، واذ اتخذ الحكم من مجرد انتقال الطاعن من

مسكن الى آخر سندا لقضائه بزوال صفة المهجر عنه فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن تحقيق ما اذا كانت اقامة الطاعن بالمسكن السابق تتصف بسمة الاستقرار والبقاء وان تركه هذا المسكن كان بمحض ارادته . (نقض ٣ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٧٧٤ س ٤٧ ق) .

— وانظر المبدأ رقم ٦٣٢ فيما يلى .

صفة التهجير . ثبوتها من احدى محافظات القنال او سيناء الى الجهة التى هجر اليها مباشرة . زوالها بتنقله من جهة لاخرى او لمسكن اخر بمحض ارادته . شرط ذلك ثبوت استقراره فى المسكن الذى قطنه عقب التهجير .

٦٣٢ — ان ما شرعه القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — خاصا بسلب المالك رخصة طلب الاخلاء فى حالة التأجير من الباطن او التنزول عن الايجار لمن تثبت صفته كمهجرمن احدى محافظات القناة وسيناء هو استثناء ينبغى التضييق فى تطبيقه تبعا لانه قصد به مواجهة حالة ملحة عاجلة استتبعت تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الاصلية ونزوحهم الى سائر مدن الجمهورية واضطرارهم الى استئجار مساكن لهم فيها ، ولئن كانت فعالية صفة المهجر تقتصر استجابة لهذا النظر على الجهة التى يهجر اليها مباشرة من احدى المحافظات المشار اليها ، بحيث تزول عنه هذه الصفة ويصبح متوطنا عاديا عند تنقله من مكان الى آخر مستغلا ما اباحه له المشرع من تيسير ، اعتبارا بأنه يقدر بقدره وفى حدود سد الحاجة الملحة المباشرة فلا تجوز الاستفادة من هذا الاستثناء الميسر كلما وجد مسكنا اكثر ميزة من المسكن الذى استقر فيه عند التهجير ، لئن كان ذلك الا انه لامكان القول بزوال صفة المهجر فانه يجب أن يثبت على وجه يقينى استقراره فى المسكن الذى قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد والا يكون تخليه عن هذا المسكن بسبب اضطرارى يدعو اليه نشدان الاستقرار والبقاء (نقض ٢٤ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٧٧ س ٤٤ ق ، نقض ٤ — ٤ — ١٩٨١ طعن ٧٨٥ س ٤٧ ق ، ٢١ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٠٥٦ س ٥٠ ق ، ٤ — ٦ — ١٩٨٠ طعن ١٢٢ س ٤٦ ق) ، ٢١ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٤٤٧ س ٥٢ ق . ٢٥ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٨٤٣ س ٤٨ ق

ازالة آثار العدوان . تحققها فعلا وواقعا بعودة المهجر إلى موطنه الاصلى الذى هجر منه واستقر فيه ومباشرته اعماله على نحو معتاد . اثره . زوال الحماية عنه وعودة الحق للمؤجر فى طلب اخلاء المهجر تحصنا بقانون ايجار الاماكن .

لما كان زوال آثار العدوان يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المهجر الى موطنه الاصلى الذى هجر منه واستقر فيه وباشر عمله هنالك على نحو معتاد ، فانه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علة اسباغها عليه وهى قيام آثار العدوان ، ويكون للمؤجر الاستناد من جديد الى قوانين ايجار الاماكن فى طلب الحكم بالاخلاء واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر — وقضى باخلاء شقة النزاع المتنازل عن اجارتها للطاعن بغير اذن كتابى من المؤجر المطعون ضده الاول ، لما ثبت لديه بادلة سائغة من عودة الطاعن الى مدينة بورسعيد التى هجر منها واستئنافه اقامته العادية والعمل فيها — فقد أصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ٣٨٥ س ٥١ ق) .

الايـــواء او الاســـتضافة :

ايواء المستاجر للغير بطريق الاستضافة بالمسكن المؤجر . اساسه . حق المستاجر فى اخلائه من العين . انقضاء انتفاع المستاجر بها بالوفاة أو الترك . اثره . انتهاء الضيافة .

٦٣٣ — الايواء بطريق الاستضافة فى ظل احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من أحكام القانون المدنى المعمول به أعتبارا من ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ واللذين أبرم عقد ايجار العين ،ثار النزاع واقام الطاعن فيها فى ظلهما يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين هذا الاخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع المستأجر الذى أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر اذ أن اقامته لديه هى على سبيل التسامح منه ان شاء ابقى عليها وان شاء انهاها بغير التزام عليه فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره فى هذا الانتفاع بنفسه فاذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاه او بتركه العين انتهت الضيافة واصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز اخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجـود

الضيف فى العين المؤجره مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع اذ لا يملك المؤجر بارادته وحده تغيير أحكام عقد الايجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف الى هذا الاخير فى الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه كمستأجر ثان ما دام المستأجر غير قابل لهذا التغيير . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق) .

الاقامة على سبيل الاستضافة بالعين المؤجرة مهما طال امدها . عدم صيرورتها مساكنة تعطى للضيف حق الاحتفاظ بالمسكن بعد وفاة المستأجر . لا يغير من ذلك ان يكون المؤجر قد اذن بهذه الاستضافة .

٦٣٤ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند من أن اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال امدها الى مساكنة تعطيه الحق فى الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون اولاد هذا الاخير ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاءه يتفق وصحيح القانون ذلك أنه وقد ثبت بمدونات الحكم أن اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلى لها وأن مالك العقار قد أذن بهذه الاقامة وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الامد فانه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقا عليها فى مواجهة أولاد المستأجر مفترضا قيام علاقة ايجارية ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق)

ايواء المستاجر للغير بطريق الاستضافة بالمسكن المؤجر . اساسه . حق المستاجر فى اخلائه من العين . انقضاء انتفاع المستاجر بهسا بالوفاة أو الترك . اثره . انتهاء الضيافة .

٦٣٥ — الايواء بطريق الاستضافة فى ظل احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من أحكام القانون المدنى المعمول به اعتبارا من ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ واللذين أبرم عقد ايجار العين مثار النزاع واقام الطاعن فيها فى ظلهما ، يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين هذا الاخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع

المستأجر الذى أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر اذ أن اقامته لديه انما هى على سبيل التسامح منه أن شاء أبقى عليها وان شاء انهاها بغير التزام عليه فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره فى هذا الانتفاع بنفسه فاذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاة أو بتركه العين انتهت الضيافة واصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز اخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف فى العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع اذ لا يملك المؤجر بارادته وحده تغيير أحكام عقد الايجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف الى هذا الاخير فى الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه كمستأجر ثان ما دام المستأجر غير قابل لهذا التغيير . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق) .

ايواء المستأجر للغير او استضافته . وجوب ان تكون اقامته بصفة عارضة مع المستأجر . بقاء الغير بعد ترك المستأجر للعين . هو تأجير من الباطن او نزول عن الايجار .

٦٣٦ — يفترض فى فعل الايواء والاستضافة بما لا يعتبر تنازلا عن الايجار أو تأجيرا من الباطن أن يكون بصفة عارضة ومن خلال اقامة المستأجر الاصلى وانتفاعه بالعين واستمراره فى شغلها بنفسه ، بحيث اذا انقطعت هذه الاقامة نهائيا وبقى فيها من بعده من استضافة أو آواه ، عد ذلك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الايجار . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق) .

ايواء المستأجر للغير . عدم احقيته فى البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر او تركه لها . لا يغير من ذلك مساهمة الغير فى نفقات المنزل او عدم اعتراض المؤجر على اقامته بالعين .

٦٣٧ — لا يغير من طبيعة الايواء الذى لا يمنح للغير حقا فى البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر أوتركه لها ، اسهام الطاعن الاول فى بعض نفقات المنزل أو علم المطعون عليه — المؤجر — والمالك السابق باقامة الطاعنين بالعين المؤجرة دون اعتراض ، لان انتفاعهما بالعين كان متفرعا من انتفاع المستأجرة الاصلية واستمرارها فى شغلها طيلة وجودها (نقض ٧٨/١٢/١٣ بند ماهية التنازل فيما تقدم) .

المساكنة :

الاقامة على سبيل الاستضافة بالعين المؤجرة مهما طال امدها . عدم صيرورتها مساكنة تعطى للضيف حق الاحتفاظ بالمسكن بعد وفاة المستاجر . لا يغير من ذلك ان يكون المؤجر قد اذن بهذه الاستضافة .

٦٣٨ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند من ان اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال أمدها الى مساكنة تعطيه الحق فى الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا الاخير ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاءه يتفق وصحيح القانون ذلك انه وقد ثبت بمدونات الحكم ان اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلى لها وان مالك العقار قد اذن بهذه الاقامة وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الامد فانه لايجوز للطاعن وهو يقيم على هذا النحو ان يدعى لنفسه حقا عليها فى مواجهة أولاد المستأجر مفترضا قيام علاقة ايجارية ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٣٢٢ س ٤٧ ق) .

المساكنة هى المشاركة السكنية مع المستاجر منذ بدء الاجارة . حق المنتفع فى البقاء بالعين المؤجرة بعد ترك المستاجر الاصلى لها او وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٦٣٩ — المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم٥٢ لسنة١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر الاصلى العين أو وفاته ، تستلزم وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين اقاما دفاعهما على ان ثانيهما يقيم بعين النزاع منذ سنة ١٩٦٧ ، وكانت الاجارة قد بدأت فى غضون ١٩٥٦ ، فان الحكم اذا انتهى الى عدم اعتبار هذه الاقامة مساكنة يحق معها للطاعن الثانى البقاء فى العين بعد ترك الطاعن الاول لها يكون قد انتهى الى تطبيق صحيح القانون على واقعة الدعوى . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق) .

المساكنة التى تنشىء لغير المحددين بالمادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حقا فى البقاء بالعين المؤجرة بعد وفاة المستأجر او تركة لها . وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع .

٦٤٠ — المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبقة على واقعة الدعوى — حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر الاصلى العين او وفاته ، تستلزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة ، فكلما لم تنقطع اقامة هؤلاء المشاركين بالعين فانه يحق لهم بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون اشتراط استمرار بقاء المستأجر الذى ابرم العقد باسمه فى العين المؤجرة ، فان انتفى هذا الشرط ، اصبح شغل المنتفعين المشار اليهم دون سند ، وتعين اخلاؤهم منها عند ترك المستأجر الاصلى العين او وفاته .
(نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٢٩٧ س ٤٥ ق) .

المشاركة السكنية مع المستاجر وجوب أن تكون المشاركة منذ بدء الاجارة . للمشارك حق البقاء فى العين ولو تركها المستاجر الذى ابرم العقد باسمه . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٤١ — المساكنة التى لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن ، أو التنازل عن الايجار فى معنى المادة ٢ / ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارةوطالما لمتنقطع اقامةالمشاركينبالعين المؤجرةفانه يحقلهم بهذهالصفة البقاء فى العين المؤجرة طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون اشتراط استمرار اقامة المستأجر الذى أبرم العقد باسمه فى العين المؤجرة . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٣٠٤ س ٤٤ ق)

ترك المستاجر العين المؤجرة نهائيا قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا محل لاعمال المادة ٢١ منه .

٦٤٢ — اذ كانت دعوى الاخلاء الماثلة رفعت فى ٥ — ٢ — ١٩٦٩ وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه تسليم الطاعنين بأن الطاعن الاول ترك شقة النزاع فى شهر فبراير ١٩٦٩ تركا نهائيا متخليا عن العين المؤجرة الى منزل مملوك له فانه لا محل للاستناد الى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — ايا كان وجه الراى فى تفسير نطاقها — لعدم سريانها على واقعة الدعوى . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٣٠٤ س ٤٤ ق) .

انقطاع المساكن للمستاجر الاصلى منذ بدء الايجار عن الاقامة فى العين اثره انتهاء العلاقــة بينه وبين المؤجر .

٦٤٣ — انقطاع المساكن المعاصر لبدء التعاقد عن الاقامة فى العــين المؤجرة واستقلاله بالسكن فى مكان آخر يترتب عليه انتهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر فان عاد اليها وتركها المستاجر الاصلى فلا يحق لمســاكنه التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائها توصلا للبقاء فى العين المؤجرة . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٩٩ س ٤٣ ق) .

التخــلى والترك للغــير :

عدم تناول الحكم المطعون فيه بحث ما ثبت باقرار المطعون ضدهما فى تحقيقات الشكوى الادارية والتحريات المدونة بها ، والتى تمسك بها الطاعن فى اثبات دعواه واستدل بها الحكم الابتدائى . قصور .

٦٤٤ — اذ كان من بين ما اقام عليه الحكــم الابتدائى قضاءه باخــلاء المطعون ضدهما ما ثبت باقرارهما فى تحقيقات الشكوى ... ادارى المطرية من أن المطعون ضده الثانى وزوجته كانا يقيمان فى مسكن آخر وقت ان تنازل لهما المطعون ضده الاول عن شقة النزاع بدون اذن كتابى من الطاعن مخالفا بذلك الحظر الوارد بعقد الايجار وأحكام القانون ، غير أن الحكــم المطعون استند فى قضائه بالغاء الحكم الابتدائى وبرفض الدعوى الى اقوال شاهدى المطعون ضدهما والى ادراج اسم زوجة الثانى ضمن افراد المطعون ضده الاول فى بطاقته العائلية والى وثيقة عقد زواجها وشهادة قيد ميلاد ابنها ، مستخلصا من ذلك أن المطعون ضده الاول — المستاجر الاصلى — ترك شقة النزاع لشقيقته التى كانت تساكنه لتقيم فيهــا مع زوجها ، ولمــا كان هذا الاستخلاص لا يكفى لحمل قضــائه مع ما ثبت باقرار المطعــون ضدهما فى تحقيقات الشكوى سالف بيانهاوتحريات مباحث القسم المدونةبها والتى تمسك بها الطاعن فى اثبات دعواه واستدل بها الحكم الابتدائى ، مما كان يتعين معه على محكمــة الاستئناف أن تتنــاول هذا الاقرار بالبحث والتمحيص لدفاع الطاعن فى هذا الخصوص ، اما وقد التفتت عن ذلك فلم تقــل كلمتها فيــه حالة كونه دفاعا جوهريا قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فــان حكمها يكون معيبا بالقصور . (نقض ٢٦ — ١١ — ١٩٨١ طعن ٩١٠ س ٤٧ ق)

٣٠ — ٢ — ١٩٨١ طعن ٣٠٩ س ٤٦ ق ، ٤ — ٤ — ١٩٨١ طعن ٦٨٤ س ٤٧ ق ، ٢٨ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٥٠٢ س ٥٠ ق ، ٢١ — ١ — ١٩٨١ طعن ١٦٥ س ٥٠ ق) .

ترك المستاجر للعين . اثره . امتداد عقد الايجار لاقاربه حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدد سنة سابقة على الترك. قرابة الدرجة الثالثة . شمولها قرابة النسب والمصاهرة . م ٣٧ مدنى .

٦٤٥ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان عقد الايجار لا ينتهى فى حالة ترك المستأجر للعين المؤجرة وانما يمتد الى اقاربة وحتى الدرجة الثالثة المقيمين معه ولمدة سنة سابقة على الترك ان القرابة المعنيــة فى هذه المادة تشمل قـرابة النسب والمصاهرة بحيث يعتبر احد الزوجــين فى نفس القــرابة والدرجة بالنسبة للزوج الاخر وفقا للمادة ٣٧ من التقنين المدنى . (نقض ٣ — ١٢ — ١٩٧١ طعن ٧٧٤ س ٤٧ ق ، نقض ٧ — ٣ — ١٩٨١ طعن ٤٢٢ س ٥٠ ق ، نقض ٦ — ٦ — ١٩٨١ طعن ١٨٤ س ٤٥ ق) .

اقامة الزوج فى مسكن آخر لزواجه من زوجة ثانية . القضاء باعتباره متخليا عن مسكنه الاصلى لزوجته الاولى والزام المؤجر بتحرير عقد ايجــار لها . خطا فى القانون .

٦٤٦ — اذ كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الاولى ان اقامة الطاعن — المستأجر — فى شقة اخرى انما كان لزواجه بزوجة ثانية ، وأنه لم يتخل للمطعون عليها الاولى — زوجته الاولى — عن شقة النزاع بصفة نهائية ، فان ما اقام عليه الحكم فيه قضــاءه من اعتبار ان اقامة الطــاعن — المستأجر — فى مسكن آخر تخليا عن شــقة النزاع الى المطعون عليهــا الاولى — زوجته الاولى — ينطوى على فساد فى الاستدلال اذ ليس فى ذلك ما يصح اتخاذه دليلا على اتجاه ارادة الطاعن — المستأجر — الى التخــلى عن الشقة التى يستأجرها الامر الذى ترتب عليه خطأ الحكــم فى تطبيــق القانون بما انتهت اليه من القضاء بالزام المطعون عليهــا الثانية — وارثة

المؤجرة — بتحرير عقد ايجار للمطعون عليها الاولى . (نقض ١٥ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٠٤٦ س ٤٨ ق) .

واقعة ترك المستاجر للعين المؤجرة لاخـر . من مسائل الواقـع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة.

٦٤٧ — اثبات او نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتنازله عنها لاخر هومن مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذاك متى اقيم على اسباب سائغة تكفى لحمله ، وكان الحكم المطعون فيـه تد خلص الىان المطعون عليه الاولترك الشقة للمطعون عليه الثانى وتنازل له عنها ،تأسيسا على ما أثبت فى اعلان صحيفة افتتاح الدعوى من تركه لها واقامته فى مسكن آخر ، ومن اعلانه بها من بعد فى هذا المسكن ، ومن اقرار الطاعن الثانى فى تحقيقات الشكوى الادارية باقامته وعائلته بشقة النزاع . وكلها اسباب سائغة تكفى لحمل هذا الواقـع الذى استخلصه . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٣ س ٤٨ ق) .

حظر تخلى المستاجر عن الحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ولو بغير طريق التنـازل او التاجير من البـاطن . مخالفة هذا الحظر . أثره . للمؤجر طلب اخلاء المستاجر من العين . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٦٤٨ — جرى التقنين المدنى على أن حـق المستأجر المتـولد من عقد الايجار فى الانتفاع بالشىء المؤجر ، بوصفه من الحقوق المالية ، يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه الىالغير كلا أو جزءا ، مدة الاجارة كلها أو بعضها . بمقابل أو بدونه ، أو بتأجيره الى الغير لقاء اجرة على النحو المتقدم ، وذلك ما نصت عليه المادة ٥٩٣ من القانون المدنى بقولها « للمستاجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار منالباطن وذلك عنكل ما استأجره أوبعضه مالميقض الاتفاقبغيرذلك» دلالة على أن المنع منهذه التصرفاتهوهو استثناء منالاصل لا يقوم الا بالاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، الا انه تنظيما للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين اصدر المشرع قوانين آمرة منها القـانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ومن بعده القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى حدد اجـرة الاماكن ومد الايجار بعد انتهاء مدته الاتفاقية ، سالبا المؤجر بذلك حقـه فى

طلب اخلاء المكان المؤجر لهذا السبب ، ومقيدا حقه فى ذلك بأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه بغير اذن كتابى صريح من المالك مما اضحى معه الاصل الذى أورده القانون المدنى بشأن الحق فى التأجير من الباطن استثناء يستلزم ترخيصا به من المؤجر وذلك على تقدير من المشرع بانه لا وجه لتخويل المستأجر حق استغلال المكان المؤجر عند عدم احتياجه الى الانتفاع به بنفسه وبمن يشملهم الحق فى الانتفاع بطريق التبعية له ، وذلك بتأجيره الى الغير من باطنه كله أو بعضه بغير اذن من المالك ، ثم جاء بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقتفيا هذا الاثر وضيفا اليه النص على حظر التنازل عن المكان المؤجر او تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، مؤكدا بذلك التسوية فى الحكم بين التنازل عن الايجار وبين التأجير من الباطن اتباعا لحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى التى تقضى بأن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس » ومحققا شمول الحكم لكافة صور تخلى المستأجر عن الحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، ولو بغير طريق التنازل أو التأجير من الباطن ، فدل بذلك على أن الاصل فى ظل هذا القانون الآمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه الى الغير كليا كان ذلك او جزئيا ، مستمرا أو موقوتا بمقابل او بدونه باعتبار هذا التخلى بجميع صوره ، خروجا من المستأجر على نص عقد لايجار مكملا بحكم هذا القانون يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر . (نقض ٢٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٥ س ٤٧ ق) .

طلب اخلاء العين المؤجرة لتخلى المستاجر عنها للغير . عبء اثبات وجود غير المستاجر طبقا لاحكام العقد او القانون . وقوعه على عاتق الاخير . اثبات ان وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره . عبؤه على المستاجر .

٦٤٩ — المقرر فى قواعد الاثبات أن البينة على من يدعى خلاف الاصل ، بمعنى ان من يتمسك بالثابت اصلا لايكلف باثباته وانما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الاصل عبء اثبات ما يدعيه ، باعتبار انه يستحدث جديدا لا تدعمه قرينة بقاء الاصل على اصله ، ولما كان الاصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه ، وخلوه من غير هؤلاء ، فانه يكفى المؤجر اثباتا للواقعة

التى يقوم عليها طلبه باخلاء المكان استنادا الى حكم الفقرة «ب» من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه فى المكان المؤجر طبقا لاحكام عقد الايجار أو القانون ، لينتقل بذلك عبء اثبات العكس الى عاتق المستأجر بوصفه مدعيا خلاف الاصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند الى سبب قانونى يبرر ذلك ، فان اثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الاخلاء . لما كان ما تقدم ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجود شخصين من الطاعن فى العين المؤجرة فى تاريخ رفع الدعوى سنة ١٩٧٥ لم يكن محل نزاع ، فان عبء الاثبات يكون قد انتقل بذلك الى عاتق الطاعن الذى قام دفاعه على أن وجودهما فى العين انما يرجع الى مشاركتهما فى النشاط الذى يباشره بها منذ سنة١٩٦٨ وبعلم المطعون عليها (نقض ٢٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٥ س ٤٧ ق) .

التخلى الذى يجيز للمؤجر طلب الاخــلاء :

المقرر أن التشريعات الاستثنائية الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بعــد أن سلبت المؤجر حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر « غير مفروش » بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررة مبدأ امتداد عقود الايجــار تلقائيا ، أجازت له طلب الاخلاء لاسباب حددتها من بينها تأجــير المستأجر للمكان من باطنه . أو تنازله عنه . أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك — مما يضحى معه الاصل فى ظل هذه القــوانين الامره هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفــاع بالمكان المؤجر — وعدم جواز تخليه عنه للغير — كليا كان ذلك أو جزئيا . مستمرا أو مؤقتا . بمقابل أو بدونه . باعتبار هذا التخلى بجميع صوره خــروجا من المستأجر على نص عقد الايجار — مكملا بحكم القانون — يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٨٢ طعن ١٠٠١ س ٥١ ق) .

ترك المستاجر المكان المؤجر . اختلافه عن التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . القضاء بأن ادارة

العيادة لحساب ورثة المستأجر الاصلى مما ينتفى معه تنازلهم عن الايجار أستنادا الى اقوال الشهود . لا خطأ .

٦٥١ — انه وان كان الترك فى معنى المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول به من ١٨ — ٨ — ١٩٦٩ ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد او اية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين ، وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالعين كلها او بعضها لقاء اجر معين أو على ان ينزل اليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن الايجار وهما حالتا التأجير من الباطن والتزول عن الايجار ، الا انه لما كانت المادة ٢ / ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التأجير من الباطن التى يقاس عليها حالة التنازل عن الايجار وفق المادة ٥٩٤ / ١ من القانون المدنى كمبرر للاخلاء دون أن تتضمن واقعة الترك التى استحدثها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فان اقتصار الحكم المطعون فيه من ان ادارة المطعون عليه الرابع للعيادة كان لحساب ورثة المستأجر الاصلى بما تنتفى معه واقعة التنازل عن الايجار هو استخلاص سائغ لما أورده من اقوال الشهود . (نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٨٦٢ س ٤٣ ق) .

امتداد الايجـــار للزوج والاولاد والاقارب :

وفاة مستاجر المسكن فى ظل احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ـ اثره . انتقال الحق فى الايجار الى ورثته دون غيرهم بغض النظر عن اقامتهـم فى العين . م ٦٠١ مدنى . لا محل لاعمال حكم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٦٥٢ ــ وفاة المستأجر الاصلى لشقة النزاع قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان الذى يحكم واقعة وجود الطاعن فى تلك العين يكون هو القانون السابق عليه والسارى وقتئذ وهو القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مكملا بأحكام القانون المدنى ولما كان هذا القانون قد خلا من ايراد نص مقابل لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى جعل لبعض اقـــارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا فى الاستمرار فى الانتفاع بالعـــين فى حدود معينة اوضحها ذلك النص فان القواعد العـــامة المنصوص عليها فى القانون المدنى تكون هى التى تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة ٦٠١ منه من أن الايجار لا ينتهى بموت المستأجر مما مفاده أن حق الايجار يورث عن المستأجر فيحـــل ورثته محله فى حقـــوقه والتزاماته الناشئة عن العقد لما كان ذلك فانه يكون من حـــق المطعون عليـــه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق ايجارها بغض النظـــر عن اقامته فيها وذلك دون الطاعن وهو غير وارث والذى كانت اقامته بها على ســـبيل الاستضافة التى لا تكسبه حقا فى مواجهة المستأجر للعين ، ويكون تحـــدى الطاعن بانطباق حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حقـــه دون المطعون عليه بصفته فى غير محله . (نقض ٥ ــ ٤ ــ ١٩٨٠ طعـــن ٣٢٢ س ٤٧ ق).

رب الاسرة المستاجر للمسكن .. اعتباره دون افراد اسرته المقيمـــين معه الطرف الاصيل فى عقد الايجار . عدم اعتباره نائبا عنهم . ق ٥٢ لسنة

٦٥٣ ــ اثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقـــد ايجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقيم فيه مع باقى أفـــراد اسرته ، الا أن رب الاسرة المتعاقد يبقى دون افراد اسرته المقيمين معه هو الطرف الاصيل فى العقد ، والنص فى المادة ٢١ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « مع عدم

الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجـار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه واولاده او اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحـرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين » يدل على إن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذى أوردهم النص فى استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستاجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن افراد اسرته . (نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق) .

مسكن الزوجية الذى تستقل به المطلقة الحاضنة ، هو الذى يستأجره المطلق والد المحضون ليس المسكن المملوك له ٠ م ٤ قرار بقانون ٤٤ لسنة

النص فى المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقـانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعـض احـكام قوانين الاحـوال الشخصية على أن « للمطلقة الحاضنة — بعد طلاقها — الاستقلال بمسكن الزوجية المؤجر ، ما لم يهىء المطلق مسكنا آخر مناسبا ... » انما يفصح بجـلاء عن أن المشرع انما قصد الى ان المسكن الذى تستقل به المطلقة الحاضنة هو ذلك المسكن الذى يستأجره المطلق والد المحضون ، وليس المسكن المملوك له ، اذ أنه لو اراد غير ذلك لأطلق لفظ « المسكن » دون ان يصفه « بالمؤجر » ليطبق — عندئذ — على كل مسكن للزوجية ، مؤجرا كان او مملوكا للمطلق ، مما يدل على عدم سريان هذا النص على مسكن الزوجية المملوك للمطلق ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الايضاحية من انه « اذا وقع الطـلاق بين الزوجين وبينهما صغار فان المنـازعة تثـور بينهما فيمن يختص بمسكن الزوجية المؤجر للزوج ، هل تنفرد به المطلقة والصغار بوصفها حاضنة لهم او ينفرد به المطلق باعتبار انه المتعاقد ، وحين نعود لأقوال الفقهاء نجـد انهم قالوا ، أن من لهـا امساك الولد وليس لهـا مسكن فان على الاب سكناهما جميعا .. واذ كان ذلك فان للمطلقة الحاضنة — بعد الطلاق — الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر لمطلقها والد المحضون ما لم يعد لها المطلق مسكنا آخر مناسبا ، حتى اذا ما انتهت الحضانة او تزوجت المطلقة فللمطلق ان يعود ليستقل دونها بذلك المسكن اذا كان من حقـه ابتداء الاحتفاظ به قانونا . (نقض ١٩٨٥/٥/٢ طعن ١٠٩ س ٥٠ ق) . ويسرى هذا المبدأ فى ظل القانون الجديد .

طلاق مستاجر المسكن لزوجته . الحكم بناء على طلبه باخلائهـا من العـين . لا خطـا .

٦٥٤ — اذ كان الثابت ان الطـاعنة كانت أبان التعـاقد — فى عقد الايجار — زوجة للمستأجر المطعون عليه فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار لا يجعل منها مستأجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستـأجر ، سند للبقاء فى العـين التى يستأجرها ؛ ويكون الحكم باخلائها متفقا وصحيح القانون . (نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق) .

امتداد عقد الايجار لصالح زوجة المستاجر وأولاده ووالديه المقيمـين معه وقت الوفاة او الترك . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . استلام المستاجر العـين المؤجرة وعدم اقامته بها أصلا وشغلها بابنه ابتداء . حق الاخير فى التمسك بامتداد العقد لصالحه دون اشتراط الاقامة المشتركة مع والده .

٦٥٥ — مؤدى نص المـادة ٢١ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين أن عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين وانما يمتد لصالح زوجه أو أولاده او والدية المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانه مدة اقامتهـم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وكان يكفى لترتيب هذا الاثر أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه قد أقام فى العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر او تركه لها دون حاجة لاشتراط الاقامة المشتركة بينهما لان المستـأجر طالما تسلم العين المؤجرة فانها تكون فى حوزته ويحق له ان يشغلها بنفسـه أو بزوجه أو أولاده أو والديه فاذا اسكنهم فيها فانهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الاقامة بالفعل ؛ ويحق لهم بالتالى التمسك بامتداد العقد . متى استمرت اقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن الاول — المستـأجر — تسلم شقة النزاع ثم شغلها بابنه الطاعن الثانى ، فان تخليه عنها بعد أن صارت فى حيازته قانونا لابنه المذكور الذى شـغلها من هذا الوقت لا يحرم الاخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ٢٦ — ٣ — ١٩٨٠ طعـن ٦٩٤ س ٤٩ ق) .

المستأجر الاصلى :

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان لعقد ايجار المسكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقيم به مع باقى افراد اسرته الا أن ذلك لا ينفى نسبية اثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلتزم به غير عاقديه الاصليين الذين يأتمرون بقانون العقد ، وعلى ذلك فان رب الاسرة المتعاقد يبقى — دون افراد اسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل والوحيد فى العقد يؤيد هذا النظر ان النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على الدعوى على أنه « ... لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذ ابقى فيها زوجه واولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .. ويلتزم المؤجر بتحرير عقد أيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين » يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أوردهم النص فى استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستاجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم لو أن المستاجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن افراد أسرته ، ومن ثم فانه لا يسوغ القول بان المقيمين مع المستاجر يعتبرون مستاجرين اصليين اخذا باحكام النيابة الضمنية سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار أو بعده . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ١٩٨٢ طعن ٥٤٠ س ٤٨ ق ، ٢١ — ٤ — ١٩٨٢ طعن ٧٥٧ س ٤٨ ق ، ١٥ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ، ١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ س ٤٥ ق ، ٤ — ١ — ١٩٨٢ طعن ٥١٠ س ٤٦ ق ، ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٦ س ٤٧ ق ، ٢٦ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٣٩٦ س ٤٦ ق .

قيام المستاجر الاصلى بتأجير العين المؤجـرة له من الباطن بموافقـة المؤجر . لا يعد تخليا عن اقامته فيها . للمستاجر الحق فى تركها لمن يقيم معه من أولاده .

٦٥٦ — التأجير من الباطن عقد يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشىء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا الى آخر مقابل اجرة يحصل عليها منه فان الايجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الاصلى بالشىء المؤجر . ولما كان الحكـم المطعون فيه قد قضى باخلاء الشقة مثـار النزاع ورفض دعوى الطاعنة الثالثة — بتحرير عقد ايجـار لها عن ذات العين — على أساس تأجير الشقة من الباطن واقامة المستأجر واولاده فى شقة اخرى يعتبر تخليا عن الاقامة فيها ويمتنع عليه تركها الى احد أولاده بعد انتهاء ذلك التأجير وهو نظر فى القانون خاطىء اذ ليس فى التأجير من الباطن أو عـدم العودة الى الاقامة الفعلية فى العين المؤجرة اثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا منهيا لعقد ايجارها ويكون من حق المستأنف تركها لمن يقيم معه من أولاده ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قـد اخطأ فى تطبيـق القانون . (نقض ١ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٣٠٥ س ٤٩ ق) .

ترك المستاجر العين المؤجرة . لزوجه وأولاده ووالديه البقـاء بها ايا كانت مدة اقامتهم معه . لاقاربه حتى الدرجة الثالثة ذات الحق . شرطه . اقامتهم معه مدة سنة سابقة مباشرة على الترك . لا مبرر للتفرقة بين حالتى الترك والوفاة . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٦٥٧ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شـأن ايجار الاماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطـق على واقعة الدعوى — أن المشرع اجاز لبعض اقارب المستأجر البقاء فى المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر وأقام فى مسكن آخر ، وميز بين طائفـة زوج المستأجر وأولاده ووالديه فلم يشترط لبقائهم فى المسكن المؤجـر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك ايا كانت مدة اقامتهم معه فيه ، وبين باقى اقارب المستأجر فشرط الا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة وان تكـون مدة اقامتهم سنه على الاقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن، أو مدة شغله له ان قلت عن سنة . ولا مساغ للقول أن الفقـرة الثانية من

المادة حين تناولت فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة التـرك واقتصرت على ان تكون اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، اذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا في الصياغة ويتنافى مع ما صرح به فى صدر المادة من انه لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او بتركه العين مما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية الى أن المشرع انما قصد به التسوية بين حالتى الترك والوفاة بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب على سواء يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الايضاحية لمشروع القانون من انه نص على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر او تركه العين المؤجرة اذا بقى فيها منكانوا يقيمونمعهمن ورثته أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة ، بشرط أن تكون الاقامة مستمرة فى السـنة السابقة مباشرة على الوفاء او الترك او مدة شغل المكان أيهما أقل . يساند هذا القـول أن المشرع كان لا يُفرق اصلا بين طائفتى الاقارب وكان يجعل منها فريقا واحدا ، وان التعديل الذى أجرته اللجنة التشريعية المشـتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات انما استهدف التفرقة بينهما فى مدة الاقـامة السابقة وقصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ، ولم يقصد على الاطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة والترك يظاهر هذا الراى ما ورد على لسان ممثـل الحكومة بمجلس الامة عند مناقشة هذا النص من ان « هناك توسعة لتشمل المـادة كثيرا من الاقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الاقامة لمدة سنة قبل الوفـاة او الترك » . وما لبث المشرع أن افصـح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب فى الصياغة اذ نص صراحة فى العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجيروبيع الاماكن ـ الذى حل محل القانون السابق ـ على أنه يشترط فى الفريق الثانى من الاقارب اقامتهم فى المسـكن مدة سنة سابقة على وفـاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن ايهما أقل ، واقتصرت المذكرة الايضاحية فى شأنها على بيان انها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق ممـا مفاده ان الهدف هو مجرد احكام الصياغة وليس انشاء لحكم مستحدث مغاير تأكيدا بان مراد المشرع هو استقرار الاوضاع فى هذه المسألة التى استحدثت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومنع البلبلة فى صددها تبعا لقصر الفترة

الفاصلة بين القانونين . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بالاخلاء على سند من أن نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يبيح لاقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة البقاء مهما كانت مدة استقرارهم فى العين قبل الترك فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٤ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٥٥٠ س ٤٦ ق) .

اقامة الابن بالمسكن مع والده المستاجر حتى وفاته . اثره . استمرار الايجار بالنسبة له . اقامته بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر عمله . لا يعد اسقاطا من جانبه لحقه فى اجارة مسكنه الاصلى . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٦٥٨ — القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما أورده من أحكام آمرة — تسرى من تاريخ العمل به — حقوق المقيمين فى المسكن المؤجر من اقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه انه « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه او أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » . مما مفاده أنه يكفى لاستمرار عقد ايجار المسكن بالنسبة لاولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت اقامتهم معه عند الوفاة ، وانه بتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار باسمهم ، يخضع فى احكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى على عقود الايجار وما اضافته اليها القوانين الاستثنائية المنظمة لايجار الاماكن من ضمانات للمستأجرين ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن اقامته فى الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده — فى سنة ١٩٦٩ — ثم والدته — فى سنة ١٩٧٦ — وكان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالاخلاء هو قوله ان الطاعن يعمل فى شركة خصصت لديها سكنا لاقامته وأنه اقام به واستقر فيه بدليل الحاق ابنته فى مدرسة مجاورة اعتبارا من ديسمبر سنة

١٩٧٥ مما قد اسقط حقه فى الاقامة فى شقة النزاع ولا يجيز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لعدم اقامته مع والدته فى تاريخ وفاتها فى سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فان الحكم يكون قد اهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من اقامته فى تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته — مما لم ينفه الحكم عن الطاعن — وهو ما يضفى عليه صفة المستأجر لها — كوالدته سواء بسواء — منذ ذلك التاريخ . واستدل الحكم على ما اعتبره اسقاطا من الطاعن لحقه فى اجارة تلك الشقة . بتخصيص مسكن له فى الشركة التى يعمل بها مدة عمله فيها ، فى حين ان اسقاط الحق — بوصفه تعبيرا عن ارادة صاحبه فى التخلى عن منفعة مقررة يحميها القانون — لا يكون الا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود ، واذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة فى الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن ، ومنها الامتداد القانونى لعقود الايجار — مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الاسقاط ، فان الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عاره من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال . (نقض ٢٣ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٣٦٨ س ٤٨ ق) .

وفاة مستاجر المسكن او تركه له . امتداد العقد لصالح زوجه او اولاده او والديه المقيمين معه اقامة مستقرة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى او التارك مستاجرا اصليا او من امتد العقد قانونا لصالحه . مثال بشان زوج ابنة المستاجر الاصلى .

٦٥٩ — النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شان ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين ، على أنه « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك . . . » يدل على ان المشرع افاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الايجار زوجة المستاجر واولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته او تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الاقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستاجرين فان

هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من ابرم عقد الايجار ابتداء مع المالك ، او من امتد العقد قانونا لصالحــه بعد وفاة المستأجر الاصلى او تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهــاية فقرتها الاولى الزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيــم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استعمال أزمة الاسكان . لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه او زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الاصلى حتى وفاته ، وان الطاعن اقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فانه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آنفة الذكر.
(نقض ٢١ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٥١٤ س ٤٨ ق) .

زوجة المستاجر واولاده ووالديه المقيمون معه بالعين المؤجرة . عدم اعتبارهم مستأجرين اصيلين حقهم فى البقاء فى العين بعد وفاة المستاجر أو تركه لهــا . مادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يعنى اعتبــارهم مستأجرين اصــلين .

٦٦٠ — اذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تقضى بانه « لا ينتهى عقد ايجــار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجة او اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة او الترك . . . ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » بأن المستاجر يعتبر « كفيلا » عن افراد أسرته فى تحرير عقد الايجار وأنهم يعتبرون مثله مستأجرين اصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيــم حقوق هذه الطائفــة من المقيمــين مع المستأجر بعد وفاته او تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر او بالمستأجر قبل الوفاة او الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فى القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيها الايجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستاجر مما مؤداه ان نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به . وهو استلزام اقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين

الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى . (نقض ١٧ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٥٤ س ٤٦ ق) .

امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر او تركه العين لصالح زوجه واولاد ووالديه . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مناطه . اقامتهم معه اقامة مستقرة حتى الوفاه او الترك ايا كانت مدة الاقامة او بدايتها . الانقطاع ثم العودة للاقامة المستقرة . لا يغير استمرار العقد لصالحهم .

٦٦١ — مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده — فى حالة وفاة المستأجر او تركه العين المؤجرة — لصالح زوجه أو اولاده او والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد ان تثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها وايا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الاقامة مع المستأجر الاصلى اذا عاد واقام من بعد معه اقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٥ ق) .

اقامة الزوج مع زوجته المستفيدة من عقد الايجار من ترك والدها للسكن لا يعد تأجيرا من الباطن . علة ذلك .

٦٦٢ — اذ كانت اقامة المطعون عليه الثانى زوج الابنة — ابنة المستأجر — بالعين وانتفاعه بسكناها ، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرار شغلها ما دامت بقيت هى فيها — بعد ترك والدها للمسكن — اعتبار بأن لعقد الايجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — طابعا عائليا وجماعيا لا ينشد منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجرا او مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد الاسرة الامر الذى ينفى اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن أو تنازل عن

الايجار بالنسبة للمطعون عليه الثانى . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٥ ق) .

انتقال حقوق المستاجر الى اقاربه حتى الدرجة الثالثة فى حالة ترك المستاجر للعين . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . المقصود بالقرابة . قرابة النسب وقرابة المصاهرة .

٦٦٣ — ان النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — قد اطلق القول فى صدد انتقال حقوق المستاجر الى سائر الاقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجه أو اولاده او والديه بشرط اقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة على الاقل سابقة على وفاته او مدة شغله المسكن أيهما اقل ، وعقد الايجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — له طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه افراد أسرته ومن ثم فان القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر اقارب احد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الاخر وفق المادة ٣٧ من القانون المدنى — يؤيد هذا النظر أن الفقرة الاولى من ذات المادة اشارت الى الزوجة أضفاء للطابع الاسرى لعقد ايجار الاماكن ، ويساند هذا القول ان المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والمقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وأوضح ان النص على الاقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للاقارب نسبا او مصاهرة على حد سواء . لما كان ذلك وكان الحكم قد بنى قضاءه على اساس ان المادة سالفة الذكر مقصورة على اقارب النسب ولا تمتد الى قرابة الاصهار ، ورتب على ذلك ان اقامة مورث الطاعنة الثانية بعين النزاع مهما استطالت لا تنشىء له حقا ، وحجب بذلك نفسه عن تمحيص توافر شرائط انطباق هذه المادة عليه وهل من حقه الاستفادة منها حال ترك المستأجر الاصلى عين النزاع ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١١١٠ س ٤٧ ق) .

طلب اخلاء المسكن لوفاة المستاجرة . تمسك ابنتها باقامتها فى العين حتى تاريخ الوفاة . نفى ذلك . وقوع عبء اثبـــاته على عاتق المؤجرة .

٦٦٤ — المقرر فى قواعد الاثبات ان من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف باثباته أما من يدعى خلاف الاصل فعليه هو عبء اثبات ما يدعيه ، ولما كان الطاعنون قد اقاموا دعواهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الاقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها وأقامت مع زوجهـــا بالاردن فى حين انكرت المطعون عليها ذلك تمسكا منها بالاستمرار فى الاقامة فى عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الاقامة فيها حتى الآن . فان المطعـــون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلا فلا تكلف اثباته ، ولا يقدح فى ذلك ابداءها الاستعداد لاثبات تلك الاقامة لأن الحكم المطعون فيه وقد وجد فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدته لا يكون — وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة — ملزما باجابة طلب الاحالة الى التحقيق . (نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٣ س ٤٨ ق) .

طلب اخلاء المسكن لوفاة المستاجرة . استخلاص الحكم ثبوت اقامة ابنتها بالعين منذ بدء العلاقة الايجارية حتى الوفاة . اعتباره ان مصاحبتها لزوجها فى عمله بالخارج لا يعد تخليا عن الاقامة بالعين . لا خطأ .

٦٦٥ — مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عدم انتهاء عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر وبقائه ساريا لصـــالح أولاده ماداموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، ولما كان الحكم المطعون فيه بعـــد أن استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سائغا اقامة المطعون عليهـــا بعين النزاع مع والدتها منذ بدء العلاقة الايجارية وحتى تاريخ وفاتها وعدم اعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها فى مقر عمله بالاردن مدة عمله المحدودة تخليا منها عن اقامتها بتلك العين ، وهذه النتيجة التى انتهى اليهـــا الحكم هى التى يؤدى اليها تطبيق نص المادة ٢١ من القـــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ٢٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٣ س ٤٨ ق) .

اقامة الزوج مع زوجته المستاجرة وانتفـــاعه بالسكنى معهـــا تبعـــا لحقها فى شغل المسكن . اعتبار الحكم المطعون فيه ان ذلك من قبيل الايواء او الاستضافة ولا يتعارض مع قوانين الاحوال الشخصية . لا خطأ .

٦٦٦ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته ، واذ كان الطاعن لا يمارى فى اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها وكان لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا ينشد منه المنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لجماعة شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع افراد اسرته ولمن يتع عليوم عبء ايوائهم قانونيا أو ادبيا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى فى جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرارها فى شغلها طالما بقيت هى فيه ، ومن ثم فان تكييف الحكم المطعون فيهلاقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذى يفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن نطاق الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فان اقامة الزوج فى منزل اسرة زوجته لا يتنافى البتة — حسبما قرر الحكم — مع احكام قوانين الاحوال الشخصية . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٥ س ٤٤ ق) .

المقيمون مع المستاجر الاصلى فى العين المؤجرة منذ بداية العقد أو بعده . عدم جواز اعتبارهم مستاجرين اصليين . علة ذلك . عدم جواز مطالبتهم باجرة العين طالما لمينفرد ايهم بشغلها بعد ترك المستاجر لها .

٦٦٧ — لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه افراد اسرته ولمن يتراءى له ايواءهم . وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة فى السكن ابان ازمة الاسكان ، ، وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى املتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستاجر بغير

ارادتهم الا بسبب من الاسباب التى حددتها تلك التشريعـــات على سبيل الحصر ، الا ان ذلك لا ينفى نسبية اثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلتزم بهـــا غير عاقديه الاصليين اللذين يأتمران بقانون العقــد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنته من التزام ، طالما بقى المستأجر الاصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه انه تنازل عن حقه فى الايجار او اجره من باطنه خلافا لما يفرضـــه عليه القانون ، يؤيد هذا النظـــر الذى لم يرد به نص صريح فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن المشرع فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى المادة ٢٩ من القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين بما يشير الى ان المقيمين مع المستأجر الاصلى لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر فترة مشاركتهم المستأجر الاصلى فى السكن ، ويبقى هذا الاخير هو الطرف الاصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولايســـوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحــكام النيابة الضمنية ، انحــرافا عن المبـــادىء العامة فى نسبية اثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف أثره الى الاصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقـــا للقـــانون اطرافا فى عقــد الايجـــار ولا تربطهم بالمؤجر اية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار أوبعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين قيـــاما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية . لما كان الواقع فى الدعوى أن عقد ايجار عين النزاع ابرم فى ١٦ — ٩ — ١٩٦٧ بين الطاعنـــة وبين ابنتهـــا التى كانت زوجا للطـــاعن آنذاك ، وان المؤجرة استصدرت حكما فى الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها فى سداد الاجرة من أول يناير ١٩٦٨ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معهـــا فى ١٢ — ٤ — ١٩٧١ فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من ان المطعون عليه غير ملزم بأجرة شـــقة النزاع طالما انه كان مقيما بهـــا مع المستأجرة الاصليـــة بسبب علاقة الزوجية التى كانت تربطهما خلال الفترة المطـــالب

بأجرتها وطالما انه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الاصلية منها هو النتيجة التى تتفق والتطبيق الصحيح للقانون . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ٣٢٠ س ٤٤ ق) .

الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستاجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ شرطه . اقامة المستفيد مع المستاجر عادة عند وفاته .

٦٦٨ — يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم ، مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته . ولماكان البين من الحكم المطعون فيه انه خلص الى أن الطاعنين — وهما من اقارب زوجة المستأجر — انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتهما بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم انه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامة الطاعنين بالشقة ، اذ يكفى لاقامة قضائه بعدم أحقية الطاعنين فى شغل العين بعد وفاة المستأجرة أن يكون قد حصل أن اقامتها بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره . لما كان ذلك ، فان النعى على الحكم يكون على غير أساس . (نقض ١ — ٤ — ١٩٧٥ طعن ١٦ س ٤٠ ق) .

مخالفة شروط الايجار :

اخلاء المستاجر لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار . مناطه . معقولية هذه الشروط بخلوها من عيب اساءة استعمال الحق .

٦٦٩— النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — يدل على اعتداد القانون فى مقام تقدير موجب الاخلاء على ما ينطوى عليه عقد الايجار من شروط اتفاقية بشرط معقوليتها بأن تخلو من عيب اساءة استعمال الحق فى التعاقد فى ضوء ما تقضى به المادة ٥ من القانون المدنى وأحكام هذا القانون وهى الاصل العام فى تحديد حقوق كل من طرفى عقد الايجار وواجباته فيما لم يرد فيه نص فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ توجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فى المادة ٥٧٩ من القانون

المدنى وأن يبذل من العناية فى استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد (المادة ٥٨٣ مدنى) وفى ذلك ما يفيد أن من شروط عقد الايجار ما يوجب على المستأجر أن يلتزم فى استعماله للعين المؤجرة الحدود التعاقدية بغير خروج عليها والا كان مخلا بالتزامه العقدى اخلالا يترتب عليه تطبيق الجزاء المقرر قانونا .
(نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق) .

طريقة استعمال المكان المؤجر . مردها لارادة المتعاقدين طالما لا تخالف قاعدة آمرة فى التشريعات الاستثنائية . تحديد نطاق احداث الضرر . عدم اقتصاره على ما يقع داخل العين المؤجرة . جواز شمول الاتفاق لما يتصل بها من اجزاء اخرى . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر دعوى الاخلال عند المخالفة .

٦٧٠ — طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لارادة المتعاقدين مادامت لا تخالف قاعدة آمرة فى التشريعات الاستثنائية فان اتفاقهما يكون على هذا النطاق مشروعا ومن ثم واجب الاعمال تفاديا مما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر سواء بالعين ذاتها او بمصلحة مادية أو معنوية للمؤجر او لمن يكون المؤجر ضامنا لهم عدم التعرض أو الاضرار بمصالحهم ولا جناح على الطرفين فى أن يتفقا على تحديد النطاق الذى يعتبر معه الفعل مؤديا الى احداث الضرر سواء اكان واقعا داخل العين المؤجرة او مستطيلا الى ما يتصل بها مادامت هى السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدى الى احداث الضرر ذلك انه لما كان العقد هو شريعة المتعاقدين (المادة ١٤٧ من القانون المدنى) وان من الواجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه (المادة ١٤٨) فانه يكون هو مصدر المسئولية العقدية التى يملك طرفاها تعديل قواعدها تخفيفا او تشديدا فى نطاق المشروعية ويكون اتفاقهما بشأنها فى عقد الايجار الذى ينظم حدود استعمال المستاجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر من شروط الايجار التى يترتب على مخالفتها تحقق الاثر المبين فى الفقرة — ج — من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهو اخلاء المكان المؤجر وحالة توافر شروطها ، لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد ايجار العين مثار النزاع قد حظر على الطاعن استعمال البدروم والسطح والحديقة أو احداث أى تعديل فيها دون اذن كتابى من المالك وأن

قوام دعوى المطعون عليه — المؤجر — ان الطاعن — المستأجر — قد خالف هذا الحظر العقدى المتصل بطريقة استعمال العين المؤجرة بما يعتبر معه مخالفة لحكم الفقرة — جـ — آنفة الذكر فان الدعوى الماثلة تكون ناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مما يسلكها فى عداد ما تختص به المحكمة الابتدائية ويكون الدفع بعدم اختصاصها على غير أساس . (نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٣٣ س٤٦ ق) .

الاتفاق على حظر استخدام المستاجر لبدروم المنزل وحديقته . اخلاء المستاجر لمخالفته شروط العقد لا خطا .

٦٧١ — جرى قضاء هذه المحكمة على ان للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا أخل المستأجر فى استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال والمنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٣ من القانون المدنى والتى تلحق بالمؤجر ضررا ولما كان عقد الايجار المبرم بين الطرفين والذى نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن — المستأجر — استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه — الذى قضى باخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة فى عقد الايجار — موافقا لصحيح القانون ومؤديا الى النتيجة التى خلص اليها الحكم فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس . (نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق) .

مخالفة المستاجر لشروط الايجار المعقولة بما يضر بالمؤجر . تعلق حق المؤجر بطلب اخلائه ولو ازال المستاجر اسباب المخالفة .

٦٧٢ — لا وجه لتحدى الطاعن — المستأجر — بمسارعته الى ازالة أسباب المخالفة بعد وقوعها — مخالفة شروط الايجار المعقولة — لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر المضرور بطلب الاخلاء تطبيقا لحكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد الى ازالته بعد ذلك . (نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٣٣ س ٤٦ ق) .

تقدير ما اذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستاجر تشكل اساءة للاستعمال ضارة بالمؤجر من عدمه . استقلال محكمة الموضوع بها . الحكم

بان اقامة حظائر للدواجن بجزء من الحديقة يعتبر استعمالا ضارا غير مالوف . سائغ .

٦٧٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، وتقدير ما اذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر تشكل اساءة للاستعمال ضارة بالمؤجر من المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان استخلاصه سائغا واذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتد بتقرير الخبير الذى انتهى الى حدوث ضرر لحق المالك والسكان والعين المؤجرة يتمثل فى أن اقتطاع الطاعن جزءا من الحديقة واقامة ثلاثة حظائر للدجاج ورابعة للحمام عليها يعتبر استعمالا غير مالوف وينطوى على اقلاق لراحة السكان واضرار بالصحة العامة ، وهو قول منطقى له سنده فان النعى يكون على غير أساس .

(نقض ٢٠ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٢٠٤ س ٤٥ ق) .

اخلاء المستاجر لاستعماله المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر . شرطه . أن تكون بغير رضاء المؤجر .

٦٧٤ — من المقرر انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة اذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، الا انه يشترط فى ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٨٦٦ س ٤٦ ق) .

اخلاء المستاجر لمخالفته شروط الايجار المعقولة بما يرتب ضررا للمالك م٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم اشتراط بلوغ المخالفة حد التغيير الشامل فى وجه الاستعمال .

٦٧٥ — تجيز الفقرة جـ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة وأن يضر ذلك بمصلحة المؤجر الا انه لا يلزم ان تبلغ مخالفة المستأجر لتلك الشروط حد التغيير الشامل فى الاستعمال اذ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة التزام المستاجر باحترام كافة شروط عقد الايجار الا ما كان

منها مشوبا بالتعسف فى استعمال الحق . (نقض ٢٧ ـ ١ ـ ١٩٧٩ طعن ٧٧٠ س ٤٧ ق) .

الحكم باخلاء المستاجر لتغييره وجه استعمال المكان المؤجر مخـــزنا للاثاث الى ورشة نجارة بما يرتب ضررا للمؤجر . لا خطا .

٦٧٦ ـ اذ كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بالاخلاء الى ان الطاعن قد خالف شروط عقد الايجار بتغييره استعمال المكان المؤجر من مخزن للاثاث الى « ورشة » لاعمال النجارة وطلائها ، وانه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة المطعون عليهـــا تمثـــل فى ازعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الاستعمال من ضوضاء ، فضلا عن تشويه واجهة العقـــار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لاعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافة وحسن المظهر ، فان الحكم لا يكون قد اخطـــأ فى تفســـير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى . (نقض ٢٧ ـ ١ ـ ١٩٧٩ طعن ٧٧٠ س ٤٧ ق) .

اخلاء المستاجر لاستعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار . م٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر .

٦٧٧ ـ مؤدى المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشـــأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين ان المستاجر يتقيد فى استعماله العين بالغرض الذى أوجرت من أجله ويتحدد الغرض بمقتضى العقد ذاته ويجوز ان يستدل عليه ضمنا من ظروف الحال ، وينبغى لجواز الحكم بالاخلاء ـ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان يقوم الدليـــل على أن المستاجر غير الاستعمال المحـــدد بالمعـــايير السالفة على نحو يلحق الضرر بالمؤجر . (نقض ١٣ ـ ١٢ ـ ١٩٧٨ طعن ١٢٧٥ س ٤٧ ق) .

تاجير المكان لاستغلاله فى التجارة . ممارسة المستاجر تجارة العطارة . وضعه ماكينة بالعين تطحن مواد العطارة . لا يعتبر تغييرا فى وجه استعمالها . علة ذلك .

٦٧٨ ـ اذ كان الواقع فى الدعوى انه اشير فى العقـــد المبرم الى ان التأجير بقصد استعمال المحل المؤجر فى التجارة ، وكان نوع التجـــارة الذى

يمارسه الطاعن هو « تجارة العطارة » واذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضى طحن بعض مواد العطارة طبقا لرغبات العملاء فان استعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع ، متى كان ذلك وكان لم يثبت من الاوراق أن الطاعن توقف عن ممارسة تجارة العطارة أو افراد المحل المؤجر لطحن موادها فان ما أقام عليه الحكم قضاءه — بالاخلاء — لا يؤدى الى ما انتهى اليه . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٢٧٥ س ٤٧ ق) .

تاجير العين لاستغلالها مكتبا . استعمالها لمبيت المترددين عليه . استخلاص الحكم المطعون فيه مخالفة المستاجرة لشروط العقد وتترتب عليه ضرر للمالك . سائغ . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٧٩ — مفاد الفقرة جـ من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد تلقائيا — اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها المادة ٥٧٩ من القانون المدنى التى تنص على انه « يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالاخلاء على أسباب حاصلها أن الغرض من ايجار شقة النزاع هو أن تكون مكتبا للاتحاد ، وأن أعمال المكتب لا تتفق مع استعمال الشقة لمبيت عملاء الاتحاد وهو الامر الثابت من تحقيق محكمة الدرجة الاولى وتقرير الخبير المقدم فى القضية رقم ... ... المودع صورة منه ملف الدعوى ، وأن هذا الاستعمال يلحق ضررا بالمطعون عليه يتمثل فيما يترتب على اقامة الاشخاص بالشقة على هذا النحو من ضوضاء واقلاق لراحة سكان المنزل علاوة على زيادة استهلاك المياه ، وكان هذا الذى ساقه الحكم سائغا وكافيا فى حمل النتيجة التى انتهى اليها فان النعى عليه بالقصور فى التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ١٧١ س ٤٢ ق) .

حق المؤجر فى طلب اخلاء المستاجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة تنافى شروط العقد المعقولة . م٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . أن يلحق بالمؤجر ضررا من جراء ذلك . ليس للقاضى سلطة تقديرية فى فسخ العقد .

٦٨٠ — مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الايجار امتدادا تلقائيا اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار اليهما بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص ان للمؤجر الحق فى طلبه اخلاء المستاجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييرا ماديا فى العين المؤجرة أو تغييرا معنويا بتعديل الاستعمال ، الا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه واذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى من أن المحظور هو تعديل الاستعمال الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فاذا انتفى الضرر ارتفع الحظر . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واقام قضاءه بالاخلاء على سند من أن مجرد تغيير استعمال العين المؤجرة يعتبر مخالفا لشروط الايجار المعقولة تستوجب الاخلاء دون استلزام توافر ركن الضرر ، ولم يمحص مدى تحقق الضرر ، فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٧٠ س ٤٤ ق) .

الحكم باخلاء مستاجر المحل لمخالفته نصا فى العقد يحظر استعمال الآلات والمداخن . استنادا الى انطوائه على ضرر للمؤجر . لا خطأ .

٦٨١ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بالاخلاء على سند من أن عقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه فى ١ — ١ — ١٩٦٨ هو شريعة العاقدين وأن عباراته صريحة فى أن المحل مؤجر بقصد استعماله محلا لبيع الماكولات الجافة ، وان الطاعن — المستاجر —

تعهد بعدم استعمال أية آلات تدار بالكهرباء او اية ماكينـــات أو مداخن والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، وان مخالفة الطاعن لذلك الحظــر الوارد بالعقد ينطوى على الحاق ضرر بالمطعون عليه الذى يستغل ســائر المبنى كفندق ومن شأن تصاعد الدخان وادارة الآلات الكهربائية اقلاق راحة نزلائه وانصرافهم عنه وكان لامجال بهذه المثابة للقول بوجود الآلات الممنوعة بعين النزاع من قبل أو بارتضاء المطعون عليه — المؤجر — استعمالها — لتجافى ذلك مع ما يتم عنه قبول الطاعن النص على حظر استعمالها فى العقد ، فان ما انتهى اليــه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ له مأخذه من الاوراق والمستندات المقدمة ، ولا مخالفة للقانون ولا يشوبه فســاد فى الاستدلال .
(نقض ٢٦ — ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٩١٣ س ٤٣ ق) .

استعمال المستاجر العين المؤجرة بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك القضاء بفسخ العقد اعمالا للمادة ٢٣ ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — رغم اتفاق المتعاقدين على جزاء آخر . خطأ .

٦٨٢ — اذ كان البين من مدونات الحكم الابتدائى ان البند السابع من عقد الايجار محل النزاع يجرى على انه « غير مسموح للمستأجر أن يعمل اى تغيير بالمحل استئجاره لا من هدم ولا بناء ولا فتــح أبواب ولا شبابيك بدون رضاء المالك واخذ اذن كتابى منه وان حصل منه شىء يرجعه الى اصله ويلزم بالفعل والاضرار وللمالك الخيار بابقـــاء تلك التغييرات بدون تكليفه شىء فى مقابلها او ترجيعها لاصلها ومصاريفها على المستأجر » وكان ظاهر هذا البند يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته باعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر او الابقاء على هذه التعديلات دون تحميــل المؤجر نفقاتها ، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد الى تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقــد واخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الايجـــار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون ان يبين فى الاسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيــع الجزاء بالفسخ رغم أنه يجوز للمؤجر عند التعـــاقد ان ينزل عن التمسك بالرخصـــة التى خولهـــا اياه التشريع الاستثنائى فى كل او بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والاخلاء

مما عددته تلك المادة ، فانه يكون متعينا نقض الحكم . (نقض ٣٠ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ١٠٣ س ٤٤ ق) .

اخلاء المكان المؤجر لاستعمال المستاجر له بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة المادة ٢/ج ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ٢٣/ج ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . شرطه . أن ينشا بسبب هذا الاستعمال ضرر للمؤجر .

٦٨٣ — انه وان كانت المادة ٢/ج من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وتقابلها المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله بطرية تنافى شروط الايجار المعقولة او تضر بمصلحة المالك مما قد يستفاد منه أن للمؤجر الحق فى طلب اخراج المستاجر لمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا مخالفا لشروط الايجار المعقولة ولو لم ينشأ عن ذلك ضرر للمؤجر الا أنه طبقا للقواعد العامة يشترط لفسخ عقد الايجار والاخلاء فى هذه الحالة أن ينشأ ضرر للمؤجر بسبب استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد . ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى الاخلاء تأسيسا على أنه لا خطورة على سلامة المبنى من بقاء الآلات بالعين المؤجرة — ورشة — مما مفاده انه أقام قضاءه على نفى وقوع ضرر للمؤجر وهو ما يكفى لحمل الحكم ومن ثم فلا جدوى من البحث فيما اذا كان المستأجر قد استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة ويكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس . (نقض ٢٤ — ٦ — ١٩٧٥ طعن ٦٦٤ س ٤٠ ق) .

الاستيلاء على عقار ليكون مدرسة . اساءة استعماله واحداث تغيير به وقطع بعض اشجاره . لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى بل هو خطأ جسيم يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشىء عنه .

٦٨٤ — متى كان ما نسبته الطاعنة الى وزارة التربية والتعليم من اساءة استعمال العقار — المستولى عليه ليكون مدرسة — واحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره ، لا يدخل فى نطاق الاستعمال غير العادى ، بل يكون ان صح وقوعه خطأ جسيما يستوجب تعويضا مستقلا عن الضرر الناشىء عنه ، لا تشمله الزيادة المقررة مقابل مصاريف الصيانة والاستهلاك غير

العاديين ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القـــانون وشـــابه قصور يعيبه ويستوجب نقضـــه فى هذا الخصوص . (نقض ٢٦ — ٢ — ١٩٧٠ طعن ٥٥٧ س ٣٥ ق) .

(هـ) احداث تغيير مادى او معنوى بالعين :

التعديلات التى تجيز الاخلاء ، اقتصـــارها على ما يضر بكيان المبنى من الناحية الانشائية :

اذ كان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى ان التغييرات التى احـــدثها الطاعن فى العين المؤجرة دون اذن من المؤجـــرة يعتبر دعامة كافيـــة للحكم بالاخلاء وفقا لنص المادة ٢٣/ه من القـــاون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون ان يعتبر المطعـــون ضدها متعسفة فى استعمال حقها فى طلبه على اســـاس أنه قد ثبت من تقرير الخبير المنتدب أن هذه التغييرات ترتب ضررا بالمؤجره اذ ادت الى التقليل من الانتفاع بالعين المؤجرة فى حين انه يبين من تقرير الخبير أن التعديلات لا تؤثر من الناحية الانشائية على حائط المبنى واساســه وانمـــا تمت بقصد توسيع مسطح المطبخ فترتب على ذلك ازالة دورة المياه الاضافية فانه لا يكون سائغا قول الحكم أنه يترتب على هذه التعديلات ضرر بالمؤجرة (المطعون ضدها) والتى لا تثور مصلحتها بصـــدد الانتفاع بالعـــين الا عند انقضاء الايجار حيث يلتزم المستأجر برد العـــين بالحالة التى تسلمها بها — فان الحكم يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفســـاد فى الاستدلال .
(نقض ١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٥٦ ٤٥ ق) .

القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراط توافر الضرر لطلب الحكم بالاخلاء:

من المقرر فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه يجوز للمؤجـــر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة اذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، الا انه يشترط فى ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفات ان تكون

قد وقعت دون رضاء المؤجــر ، لان رضاه يرفــع عنها وصف المخالفــة . (نقض ١٤ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٦٥٨ س ٤١ ق ، ١٧ — ٦ — ١٩٨٢ طعن ٦٠١ س ٤٧ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتغيير فى وجه استعمال العين المؤجرة . م٣٠/جـ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الحكم بالاخلاء رهين بتوافر الضرر . علة ذلك

٦٨٥ — لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان حق المؤجر فى طلب الاخلاء وفقا لحكم المادة ٢٣ جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يقوم بمجرد الاستعمال المحظور على المستاجر بل يشترط ان يقع عنه ضرر للمؤجر بحيث اذا انتفى الضرر امتنع الحكم بالاخلاء ، واذ نصت المادة ٣١ جـ من القــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على هذا الحكم فى حالة مخالفــة المســتاجر لطريقة استعمال العين المؤجرة مما قد يوحى فى ظاهره بانتفاء هذا الشرط فى حالة مخالفة الغرض من الاستعمال باعتبار ان شرط الضرر حسبما ورد فى النص قد اقترن بمخالفة شروط الايجار المعقولة دون مخالفة الغــرض من الاستعمال الا ان ذلك مردود بأن المستفاد من مناقشــات مجلس الشعب فى شأن هذه الفقــرة ان واضعى النص اعتبروا ان توافر الضرر شرط للحكم بالاخلاء فى الحالتين المنصــوص عليهما لوحدة العلة بينهمــا وهى حمــاية المستاجرين من عنت المالك وباعتبــار ان طلب الاخلاء مع عدم توافر الضرر ينطوى على تعسف فى استعمال الحق فضلا عن ان النص فى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى على انه « لا يجوز للمستاجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر » يدل على ان المحظور هو الاستعمال أو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر » . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ٥٠ س ٥٠ ق) .

الحكم باخلاء المستاجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة . استناد الحكم الى اتفاق الطرفين امام الخبير بما تضمنه من تعديل لشروط العقد . لا خطأ .

٦٨٦ — لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى وانزال حــكم القانون عليه غير مقيدة فى ذلك برأى الخصوم ، واذ كان الثابت من تقــرير الخبير المنتدب فى الدعوى أن الطاعن قد أقر بمخالفته البند السابع من عقــد

الايجار ، باقامته حظيرة للدواجن اسفل السلم بغير علم المطعون عليه الذى أصر على ازالتها لما تحويه من قاذورات وما ينبعث منهـا من روائح كريهة ، وتعهد الطاعن بازالتها فى خلال أسبوع من صدور الحكم الابتـدائى والا كان للمطعون عليه حق فسخ عقد الايجـار وكان المطعون عليـه قد تمسك فى صحيفـة الاستئناف بمـا تم الاتفـاق عليـه امام الخبيـر ، ولم يتمسك الطـاعن بازالة الحظـيرة فى الاجل المحـدد ، واذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على سند من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لاستعمال الطاعن العين المؤجرة بطريقـة تخـالف شروط الايجار المعقولة ، وكان هذا الذى استند اليه الحكم يستقيم وما اتفق عليـه الطرفان أمام الخبير بما تضمنه من تعديل لشروط العقد ، فان النعى لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تفسير العقد مما تستقل به محكمة الموضـوع .
(نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ١٢ س ٤٩ ق) .

حق المؤجر فى طلب اخلاء العين لاحداث المستاجر تغييرا فيها . شرطه . أن يلحق بالمؤجر ضرر بقـاء هذا الحق له ولو ازال المستاجر المخـالفة . استخلاص ثبوت الضرر . من سلطة محكمة الموضوع .

٦٨٧ — مؤدى نص المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — أن المشرع بعـد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستاجر باخلاء المكان المؤجر عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الايجار امتدادا تلقائيـا ، اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا اخل المستاجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها ما نصت عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى من انه « لا يجوز للمستاجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان التغيير لا ينشأ عنه اى ضرر للمؤجر » مما مؤداه أن المحظور على المستاجر هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، والمقرر فى قضاء هذه المحكمة كذلك أن حق المؤجر فى الاخلاء ينشـأ بمجـرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها ، فيبقى له هذا الحق ولو ازال المستاجر المخالفة بعد وقوعها ، واستخلاص ثبوت الضرر من مسائل الواقع التى تستقل بهـا محكمـة الموضوع ، مادام الدليل الذى اخذت به فى حكمها مقبـولا قانونا .
(نقض ٢٨ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ١٠٠ س ٤٥ ق) .

حق المؤجر فى طلب اخلاء العين لاحداث المستاجر تغييرا فيها . جواز التنازل عنه صراحة او ضمنا . مجرد السكوت عن استعمال الحق فترة من

الزمن . لا يعد نزولا ضمنيـــا عنـــه . عبء اثبات التنازل . وقوعه على من يدعيه .

٦٨٨ — وان كان يجوز للمؤجر ان ينزل عن حقه فى طلب اخلاء المستأجر بسبب استعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ، وكان لا يلزم ان يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا ، وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على قصد التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدنى ، الا ان مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلا ضمنيا عن الحق فى طلب الاخلاء لانقضاء التلازم بين هذا الموقف السلبى وبين التعبير الايجابى عن الارادة ، لما كان ذلك وكان عبء اثبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيــه وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت أنه قد أقام الدليل لدى محكمة الموضوع على أن المطعون عليهالاول قد اتخذ موقفا ايجابيا يقطــع فى الدلالة على قصــد التنازل عن حقه فى طلب الاخلاء أو انه طلب الى محكمة الموضوع تمكينه من اقامة الدليل على ذلك . لما كان ما تقدم وكان مجرد السكوت عن استعمال الحق فى طلب الاخلاء فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنـــازلا عن الحق ، فان النعى يكون على غير أساس . (نقض ٢٨ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ١٠٠ س ٤٥ ق) .

حق المؤجر فى طلب اخلاء المستاجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . مجرد العلم بحصول المخالفة دون اعتراض لا يعد تنازلا ضمنيا .

٦٨٩ — يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه فى طلب اخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ولا يلــزم أن يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على قصــد التنـــازل ، الا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلا ضمنيا عن الحق فى طلب الاخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبى وبين التعبير الايجابى عن الارادة . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق) .

تغيير المستاجر مسكنه الى عيادة طبيـــة . استخلاص الحكم توافر الاضرار بالمؤجر استخلاصا سائغا . لا خطا .

٦٩٠ ـ التحقق من الضرر الذى يلحق المؤجـر من جراء اســتعمال المستأجر للعين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها ،مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، ولما كان الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى الى ثبوت واقعة تغيير استعمال عين النزاع من مسكن الى عيادة طبية ـ خلص الى توافر الضرر من طبيعة هذا التغيير وما يصاحبه من استقبال الطـاعن لمرضاه من رجال ونساء وأطفال فى عين النزاع التى يقع فى عقـار مخصص للسكن العـائلى ، وكان ما استخلصه الحكم سائغاً وله اصله الثـابت فى الاوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليهـا فان النعى عليه بالفســاد فى الاســتدلال يكون غير ســديد . (نقض ١٢ ـ ٥ ـ ١٩٧٩ طعــن ٥٨٥ س ٤٧ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء المستاجر للتغيير فى العين المؤجرة بما يلحق بالمؤجر ضررا . عبء اثبات الضرر . وقوعه على عاتق المؤجر .

٦٩١ ـ من المقرر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان التغيير المحظور على المستاجر اجراؤه فى العين المؤجرة اعمالا لنص الفقـرة جـ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر فاذا انتفى الضرر ارتفع الحظر ، وان عبء اثبـات الضرر وفقـا للقواعد العامة يقع على عاتق مدعيه . (نقض ١٢ ـ ٥ ـ ١٩٧٩ طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق) .

اخلاء المستاجر من العين المؤجرة لتغييره وجه الاستعمال بما ينـــافى شروط العقد . م٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ شرطه ان يلحق بالمؤجر ضرر . ازالة المستاجر ما اجراه من تغيير . لا يمنع من اخلائه من العين المؤجرة .

٦٩٢ ـ المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرا فى العين المؤجرة بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لاينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فاذا امتنع الضرر ارتفع الحظر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعا صريحا من اجراء اى تغيير فى العين المؤجرة واذ يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى قضائه بالاخلاء على تغيير وجه الاستعمال للعين المؤجرة وان هذا التغيير

رتب ضررا للمطعون عليه ، استخلاصا من تحقيقات الشرطة وما جاء بتقرير الخبير من وجود أكوام من الدواسات بالحديقة على شكل اكوام كثيرة وبكميات وفيرة ووجود نولين مركبين لصناعة الدواسات ومن قطع جذوع اشجار والقائها بالحديقة وامتلاء احدى حجرات السكن بالادوات اللازمة للصناعة التى يمارسها الطاعن ومن تلوث الحائط بالاصابع ومحاولة طمسها بالحريق ، فان ما خلص اليه الحكم على هذا النحو كاف لتوافر الضرر فى جانب المطعون عليه من جراء تغيير وجه استعمال العين المؤجرة . هذا الى ان الواضح من الحكم انه فى واقع الامر قد وازن بين المعاينتين واعتد بأولاهما فى نطاق السلطة المخولة لقاضى الموضوع واهدر الدلالة المستمدة من الثانية على سند من أن الفترة الفاصلة بينهما تكفى تماما لازالة اسباب المخالفة التى وقعت من قبل وأن حق المؤجر فى طلب الاخلاء ثبت بمجرد وقوع المخالفة ولو ازيلت بعد ذلك ، وما انتهى اليه الحكم فى هذا الخصوص صحيحا فى القانون . (نقض ٨ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٠٢٠ س ٤٦ ق) .

التزامات المستأجر . للمؤجر طلب ازالة ما احدثه المستأجر من تغيير مادى بالعين المؤجرة ضار به واعادة العين الى ما كانت عليه .

٦٩٣ — مؤدى المادتان ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم برعاية العين المؤجرة ويمتنع عليه احداث تغيير فيها يلحق مادتها بدون اذن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر ، ويحق للمؤجر فى هذه الحالة أن يطلب ازالة التغيير الذى اجراه المستأجر واعادة العين الى ما كانت عليه أخذا بالقواعد العامة باعتباره احدى صور التنفيذ العينى للالتزام . (نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٧٣٠ س ٤٦ ق) .

منع المستاجر من اجراء اى تغيير مادى بالعين المؤجرة وضار بالمؤجر الا باذنه صراحة او ضمنا . م٥٨٠/١ مدنى . ورود الاذن فى صيغة عامة . لا يبيح للمستاجر اجراء تعديلات تمحو معالم العين وتمس كيانها بحسب ما اعدت له .

٦٩٤ — مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة اذا كان ينشأ عنه ضرر الا باذن المؤجر ، ويستوى ان يكون الاذن صريحا او ضمنيا . واذا عين الاذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه ، أما اذا ورد الاذن

بصيغة عامة تجيز للمستأجر اجراء التغييرات التى يرى انها تفيده فى الانتفاع بالعين ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية والتى تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ، ولا ينصرف هذا الاذن الى التعديلات الجوهرية التى تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها . (نقض ٢٢ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق) .

الاذن الصادر من المؤجر للمساجر باجراء تعــديلات جوهرية بالعين المؤجرة . اجراء المستاجر تعديلات تتجافى مع طبيعتها بحسب ما أعدت له . جواز مطالبته بازالة التعديلات أو الفسخ ولو قبل انتهــاء العقد . اختــلاف ذلك عن الالتزام بتسليم العين فى نهاية العقد بالحالة التى كانت عليها .

٦٩٥ — متى اجرى المستأجر تغييرا جوهريا فى العين المؤجرة متجافيا مع طبيعتهــا اعتبر رغم الاذن الوارد فى صيغة عامة باجراء التغيير مخــلا بالتزامه وجاز للمؤجر المطالبة بازالة التعــديلات أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتض ، ولا يلتزم المؤجر بالتريث الى نهاية مدة الايجار ، اذ مجرد احداث التغيير يجعل المستأجر خلا بالتزام يرتبه القــانون فى ذمته مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى أثناء سريان عقد الايجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التى سلمت عليها فى معنى المادة ٥٩١ من ذات القانون والذى لا يصادف محله الا بعد نهاية العقد ، ولا مساغ للقول بأن المشرع قصد باغفال النص على الفسخ فى المادة ٥٨٠ أن المؤجر يجب ان ينظر الى نهاية الايجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العينى وبالفسخ مع التعويض فى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة . لماكان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقــد الايجــار انصب على دارين للخيالة احداهما شتوية والاخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة ، وان عبــارة الاذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب الا على التغيرات العادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة وفى الظروف المعتادة . وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير فى دعوى اثبات الحالة ان المطعون عليه الثانى أزال معــالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وامحى شكلها واندثر كيانها ، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية

واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيهـا ارضا فضاء ، وكان الحكم المطعون فيـه اعتبر هذه التغـيرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسـة باعتباره ممثلا للمؤجر وانتهى الى أن الدعوى مرفوعة قبل أوانهـا مع أن مبناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التى يتقيد بها رغم الاذن ، وأن حق المؤجر المطالبة بالتعويض اثناء سريان عقد الايجار فانه يكون قد خالف القانون وشابه القصور . (نقض ٢٢ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٩٢ س ٤٤ ق) .

التزام المستاجر بالا يحدث تغييرا فى العين الا باذن المالك . الاخلال بذلك . حق المؤجر فى المطالبـة بالازالة والتعويض . م٥٨٠ مدنى . جواز نزول المؤجر عن حقه صراحة أو ضمنا . لمحكمة الموضـوع استخلاصه من الظروف والملابسات . ليس للمؤجر الرجوع فى التنازل .

٦٩٦ — مؤدى نص المادة ٥٨٠ من التقنين المدنى ان الشـارع الزم المستأجر بالا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون اذن المالك ورتب على الاخلال بهذا الالتزام قيـام حق المؤجر فى المطالبـة بالزام المستأجر بازالة ما يكون قد احدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضـلا عن التعويض ان كان له مقتض ، واذ كان ترتيب الاثر على هذا الاخـلال يتوقف على ارادة المؤجـر المنفردة فان له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضى الموضوع استخلاص هذه الارادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتى تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متى ثبت فى حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيـا صـادرا من جانب واحد ولا حاجة فيه الى قبـول المستأجر . (نقض ٢٦ — ١ — ١٩٧٧ طعن ٤٠٦ س ٤٣ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر للتغيير فى وجه استعمال العين المؤجرة المتفق عليه فى العقد . الحكم بالاخلاء . رهين بتوافر الضرر . مثال بشـأن تغيير المسكن الى مكتب محاماة .

٦٩٧ — مفاد المادة ٢٣/جـ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقة على واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة — أن التشريع الاستثنائى بعد ان سلب المؤجر الحق الذى تخوله القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد ، ومقررا مبدأ امتـداد عقود الايجار امتـدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أخل المستاجر

بالتزامه الخاص باستعمال العين المؤجرة المشار اليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى ، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد ، الا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ، ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توفر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه ، واذ كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدنى انه متى تعين الاستعمال المحدد الذى أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه والا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على اذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية فى هذا الشأن ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٣ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٣٤٨ س ٤٣ ق) .

اخلاء المستاجر من العين المؤجرة لاستعمالها استعمالا ينافى شروط الايجار بغير موافقة المالك . شرطه . أن يلحق بالمؤجر ضرر .

٦٩٨ — مفاد المادة ٢ فقرة جـ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ٢٣ فقرة جـ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه يشترط لاخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد استعمله أو صرح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقول بغير موافقة المؤجر ، وأن ينشأ ضرر له بسبب ذلك . (نقض ١١ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٤٥٠ س ٤٣ ق) .

قيام المستأجر بتغيير مسكنه الى مشغل ومصنع ملابس بغير موافقة المالك . استخلاص توافر الضرر فى حق المؤجر من عدمه . من مسائل الواقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة .

٦٩٩ — اذ كان الحكم المطعون فيه استخلص من أوراق الدعوى وفى حدود سلطته الموضوعية أن الطاعنة غيرت استعمال شقة النزاع عن

الغرض المتفق عليه فى عقد الايجار وخالفت بذلك شروط الايجار المعتولة بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغير ضرر مستندة فى ذلك الى تقرير الخبير الاستشارى وكان استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بهاقاضى الموضوع مادام الدليل الذى اخذ به فى حكمه مقبولا قانونا واذ كان ما اورده الحكم فى ذلك وتؤدى اليه المقدمات التى ساقها فان النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد . (نقض ١١ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٤٥٠ س ٤٣ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء المستاجر عند تغييره نوع استعمال العين المؤجرة . شرائطه . ترتب ضرر للمؤجر من جراء هذا التغيير . اغفال الحكم دفاع المستاجر بان ضررا لم يلحق بالمؤجر . قصور .

٧٠٠ — مؤدى نص المادة ٢٣/جـ من قانون ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الايجار امتدادا تلقائيا اجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى . ولئن كان المستفاد من هذا النص — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان للمؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد ، اعتبارا بأن هذا النص جاء خلو مما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه ، واذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذى اوجرت العين من اجله وجبعلى المستأجر أن يقتصر عليه والا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على اذن من المؤجر ، على أن تستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد حظرا صريحا لتغيير الاستعمال ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ . لما كان ما تقدم ،

وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر ان مجـــرد تغيير استعمال العين المؤجرة يجيز الاخلاء حتى ولو لم ينجم ضرر للمالك ، وحجب نفسه بذلك عن الرد على دفاع الطـــاعنين بأن ضررا لم يلحق المطعون عليهما من جراء ذلك التغيير . وكان ما انتهى الحكم اليه يتجـــافى ومقصود الشـــارع من المادة ٢٣ سالفة الذكر ، فانه يكون اخطأ فى تطبيق القـــانون وشابه القصـــور فى التسبيب . (نقض ١٤ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٢٣٤ س ٤١ ق) .

(و) احتجـــاز أكثر من مسكن :

القاهرة الكبرى فى معنى قانون ايجار الاماكن :

يبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان أحد الاعضاء اقترح أن يضاف الى المادة الخامسة منه آنفة الذكر عبارة ان القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لأن الانتقال بين القـــاهرة ، والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل ، وقد وافق اعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة الى اضافتهـــا الى نص المادة الخامسة اكتفاء باثبـــات هذه الموافقة فى مضبطة الجلسة ، مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة — الجيزة — شـــبرا الخيمة) بلد واحد فى حكم هذه المادة . ويؤيد اتجاه المشرع الاخذ بهذا النظر ما نص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ من أنه فى البلد الواحد يجوز تبـــادل الوحدات السكنية بين مستاجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الاحياء وطبقا للحالات ووفقا للقـــواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من زير الاسكان والمرافق ، وقد أصدر وزير الاسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعى القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا فى مادته الثانية على انه « يجوز بأحيـــاء كل من مدينتى القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستاجرين بسبب ظروف العمل اذا كانت مقار اعمالهم تبعد عن محال اقامتهم ، وفى تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة — الجيزة — شبرا الخيمة) مدينة واحدة (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٨٢ طعن ١٥٧٤ س ٥٠ ق وقارن نقض جنائى ٢٣ — ٢ — ١٩٨١ طعن ١٦٤٦ س ٥٠) حيث اعتبر كل من القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة مستقلة .

تقدير المقتضى فى حجز اكثر من مسكن :

المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة طبقا للمادة الثانية — وفقا لما يستفاد من النص وحكمته — هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصى فلا ينصرف للرغبة فى المضاربة — هذا وتقدير توافر المقتضى من عدمه فى غير الحالات السالفة من سلطة محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة (نقض ٨ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ١٤١ س ٥١ ق) .

احتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد :

مؤدى نص المادة الثامنه من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان حظر احتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد بغير مقتض قاصر على الشخص بذاته ، واذ كان لكل من الزوجين شخصية مستقلة وذمة مالية منفصلة فان احتجاز احدهما لمسكن لا يحول دون الاخر فى أن يحتجز لنفسه مسكنا خاصا به فى البلد الواحد ولو اقاما معا فى أحدهما . (نقض ١١ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ، ١٥ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٩١٣ س ٥١ ق ، ١٤٠٤ س ٥١ ق ، ١٤ — ٣ — ١٩٨١ طعن ١٧١٠ س ٥٠ ق .

احتجاز اكثر من مسكن فى بلد واحد :

البين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الاوراق ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان عقد الايجار المؤرخ ... موضوع التداعى تأسيسا على ان كلا من المطعون ضدهما الثانى والثالث — المستأجران — يحتجز اكثر من مسكن فى مدينة بور سعيد والكائن بها عين النزاع اعمالا لحكم المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأيد ذلك بمذكرة رسمية من دفتر حصر الشقق المفروشة ، وطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات مدعاة بالبينة — الا أن الحكم لم يواجه دفاع الطاعن على الرغم من أن بطلان

عقد الايجار فى حالة احتجاز أكثــر من مسكن فى البلد الواحــد بدون مقتض بطلان متعلق بالنظام العام — وفضلا عن ذلك كان عليه أن يفصل فيه ولا يتركه لدعوى مستقله . يرفعها الطاعن . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٠ — ١ — ١٩٨٣ طعــن ١١٤٥ س ٥١ ق) .

حظر احتجاز الشخص لاكثر من سكن فى البلد الواحد . م٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نطاقه عدم امتداد الحظر لزوجة المستاجر . علة ذلك .

٧٠١ — ولئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — التى تقــابل المادة الخامســة من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — على أنه « لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . « فان مراد الشارع من هذا النص انه يحظر على الشخص بذاته الاحتجاز ولا شأن له به اذا وقع الاحتجــاز من زوجتــه وذلك لأن لهــا فى حكم القانون شخصيتها استقلالا عنه ، أخذا بما ينبىء عنه صريح النص ، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز اكثر من مسكن فى بلد واحد لافصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٩ من ذات القانون — « فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته واولاده القصر مالكا واحدا . « .. هذا الى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان . اذ نصت على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيــه ولاتجاوز خمسمائة او باحدى هاتين العقوبتين كلمن يخالف احكام المواد ... ٨ ، ... من هذا القانون . وكانت المبادىء الاساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن ينزل بشخص عقوبة لفعــل مؤثم لم يرتكبه هو فانه لذلك لا يسوغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج والا لنزلت به العقوبة سالفة البيان . وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ؛ ومما يؤكد ذلك انه اثناء مناقشة مشروع هذا النص فى مجلس الشعب قدم اقترحان بتعديله اولهما « أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد باسمه واسم زوجتــه وأولاده القصر اكثر من مسكن بدون مقتضى » — وقد رفض هذان

الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الوارد به مما ينبىء أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر فى حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن فى ذات البلد . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن استئجار المطعون عليها الثانية — زوجة الطاعن — بمثابة احتجاز منه لمسكن آخر فى ذات البلد دون مقتض ورتب على ذلك قضاءه بالاخلاء ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه . (نقض ١٤ — ٣ — ١٩٨١ طعن ١٧١٠ س ٥٠ ق) .

حظر احتجاز الشخص مالكا او مستأجرا اكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد . م٥ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مخالفة الحظر . اثره . للمؤجر ولو لم يكن طالب سكنى حق اخلاء المستاجر . علة ذلك .

٧٠٢ — الاصل ان لمالك الشىء وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعيا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة او المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدنى ، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الاماكن التى يملكها وان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الايجار ، وأن يختار مستأجره او يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه ، غير أن المشرع رأى بمناسبة ازمة الاسكان ، تقييد حق المؤجر فى طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد ، الا لأحد الاسباب التى نص عليها فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، كما نص فى المادة الخامسة من ذات القانون على انه « لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد اكثر من مسكن دون مقتض » مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستاجر ان يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر ونص فى المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور ، وهذا ما يجعل قيام الايجار مخالفا للنظام العام فيبطل اذا توافر سبب الحظر عند تعاقد المستاجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتض يقره القانون ، اما اذا كان توافره فى وقت لاحق بأن زال المقتضى لاحتجاز المسكن اثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستاجر محتجزا له ففى هذه الحالة ينفسخ العقد ، ويكون للمؤجر أن يطلب اخلاء المخالف باعتباره المتعاقد

الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى اخراج المستأجر الذى بطل عقده او انفسخ ولو لم يكن طالب سكنى حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تنص على اسباب لانهاء عقد ايجار قائم ومنتج لآثاره ، فى حين ان مخالفة الاحتفاظ بأكثر من سكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون . (نقض ٣٠ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٢٢٠ س ٤٦ ق) .

حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتضى فى البلد الواحد . م٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة الحظر . أثره . للمؤجر حق اخلاء المستاجر . علة ذلك .

٧٠٣ — النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه « لا يجوز للشخص ان يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى » يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك او المستأجر ان يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر ،ونص فى المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بانهاء عقد المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون ، وهذا ما يجعل قيام الايجار مخالفا للنظام العام ، فيبطل اذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما اذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فانه يؤدى لانفساخ العقد ، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا فى العقد أن يطلب اخلاء المخالف ، وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى اخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه ، خاصة وقد أوجبت المادة ٧٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء والحكم بانهاء العقد لصالح المؤجر ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أسباب لانهاء عقد ايجار قائم ومنتج لآثاره ، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة اعمالا لاحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بارادة المؤجر . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٨٠ الطعنان رقما ١٢١٣ و ١٣٩٤ س ٤٩ ق) .

تأجير المستأجر مسكنا مفروشا للغير ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى يبيح له احتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد . المقصود

بالمقتضى . هو الحاجة الشخصية للمستاجر للمكان المؤجر وليس الرغبة فى المضاربة .

٧٠٤ — تأجير المستاجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك ان المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الاماكن المعدة للسكنى — فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المبنى عنصرا من عناصرها كالفنادق — بمنعه استئجارها لاعادة تأجيرها مفروشة او خالية ، فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته ، يؤيد ذلك انه صرح للمستأجر فى المادة ٤٠ — على سبيل الاستثناء — بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا او خاليا ، فى الحالات التى حددها ، دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر ، بما مؤداه أنه فى غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر ، وانه اذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن ، فانهذه الموافقة لا تعطيه الحق الا فى تأجير المكان الذى يستأجره لاستعماله الشخصى ، ولا تخوله الحق فى الاستئجار للمضاربه بالتأجير مفروشا ، وما اورده المشرع فى الفقرة قبل الاخيرة من المادة ٤٠ من أنه « يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة ، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر اكثر من مسكن فى نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك ، ولا يفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصى لتأجيره مفروشا ، وقد منع المشرع المالك فى المادة ٣٩ من أن يؤجر أكثر منوحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه واعتبره فى تطبيق هذه المادة وزوجه وأولاده مالكا واحدا ، واذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات . فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، ولا يتصور أنيكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المساكن ، وهو ما يؤدى اليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة واعادة التأجير ، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز اكثر من مسكن فى المدينة الواحدة طبقا للمادة الثامنة ، وفقا لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله

الشخصى ، فلا ينصرف للرغبة فى المضـــارية . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٨٠ انطعنان رقما ١٢١٣ و ١٣٩٤ س ٤٩ ق) .

احتفاظ المالك او المستاجر باكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى . لكل ذى مصلحـــة مالكا كان او طالب استئجار طلب اخلائه . شرطه . الا يكون للمدعى بمسكن آخر بذات البلدة بغير مقتضى .

٧٠٥ — مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين —وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الاخلاء منه او طالب استئجار فيهأن يطلب اخلاء المخالف . لما كان ذلك ، وكان مقتضى اعمال هذا النص بما يتفق والحكمة التى تغياها المشرع منه وهى — وعلى ما تفصح عنه المذكرة الايضاحية — الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل امام طلاب السكنى ليصلوا الى بغيتهم ، انه يشترط لتحقيق المصلحـــة القانونيـــة فى الدعوى المقامة من طالب السكنى الا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب اخلاؤه ، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه ، والا ترتب على اجابة طلبه وقوعه فيما ينهى عنه القانون . (نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٢ س ٤٨ ق) .

تبادل الوحـــدات الســـكنية :

التبادل الذى اباحه المشرع لمستأجرى الوحدات السكنية طبقا للمادة ٣/٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٣/٤ من القانون ٥٢ لسـنة ١٩٥٩ وبالشروط الوارده فى قرار وزير الاسكان والمرافـــق رقم ٩٧ لسـنة ١٩٧٠ يتضمن تنازلا من كل من المستأجرين المتبادلين عن ايجار مسكنه للآخر ، اذ يترتب على موافقة المؤجر عليه أو صدور حكم قضائى به التزام المؤجـــر بتحرير عقد ايجار جديد للمستأجر المتنازل له عن الايجار طبقا لما تم من تبادل

وفقا لنص المادة الخامسة من القرار المذكور ، ولا يقدح فى ذلك ان تلك المادة قد جعلت المستأجر السابق مسئولا مع المستأجر الجديد بطريق التضامن عن الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ، ذلك انه ضمان مقــرر بحكم القــانون الذى رسم حدوده ومن ثم فان هذا الضمان القانونى لا ينفى عن البدل فكرة التنازل عن الايجار ولا يؤدى الى اعتبــاره ايجارا من البــاطن . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٨٣ طعن ٢١٠ س ٤٨ ق) .

— وانظر بند « القاهرة الكبرى فى معنى قانون ايجار الاماكن » فيما تقــدم

— لما كان لمحكمة الموضوع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمــة سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص الحقيقة منها واستظهار نية المتعاقدين وتحصيل المعنى الذى قصده مستهديه بالظروف التى احاطت بها ما دام استخلاصها سائغا ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من عقد البدل ان نية الطرفين لم تنصرف الى التأجير من الباطن بل تضمنت تنازلا عن الايجار فى غير الاحوال التى يجيزها القــانون وهو استخلاص ســائغ ومقبول ويتفق مع واقع النزاع المطروح وقصد العاقدين من اقامة دعوى صحة البدل ورتب على ذلك انه ليس ثمة داع لبحث ما اثاره الطاعنان بشأن حق أولهما فى التأجير من الباطن طبقا للقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٧ لكون ما تم هو فى حقيقته تنازل عن الايجار وليس تأجيرا من الباطن فانه يكون قــد صادف صحيح القانون . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٨٣ طعن ٢١٠ س ٤٨ ق) .

التعسف فى طلب الاخلاء :

اخلاء المستاجر لاستعماله العين استعمالا ينافى شروط العقد باحداث تغيير مادى بها او تغير معنوى . شرطه . ان يلحق بالمؤجر ضرر . القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمسك المؤجر بما ورد فى العقد من حرمان المستاجر من اى تغيير . تعسف فى استعمال حق الفسخ . مثال بشان اقامة بناء فى العين .

٧٠٧ — مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبقة على واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ٢٣ (ج) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التشريع الاستثنائى بعد ان سلب المؤجر الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر باخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الايجار امتدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا اخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار اليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان استعمالا ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييرا ماديا فى العين المؤجرة او تغييرا معنونا بتعديل الاستعمال ، الا ان هذا النص جاء خلوا مما يقيد سطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توافر سبب من اسبابه التى حددت شروطها غبه . واذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى من انه « لا يجوز للمستأجر ان يحدثبالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه اى ضرر للمؤجر » ان المحظور هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فاذا انتفى الضرر ارتفع الحظر ، لا يغير من ذلك ان يتضمن العد منعا صريحا لاجراء اى تغيير فى العين المؤجرة ، لان تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ . لما كان ذلك ، وكان البند الثانى من العقد قد حظر على المستأجر احداث أى تغيير أو هدم او بناء الا بتصريح كتابى صريح من المالك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى ان ما قام به الطاعن — المستأجر — من أعمال لا تسمح بها نصوص العقد ، وان القواعد العامة فى القانون المدنى لا تسرى فى نطاق التشريع الاستثنائى ، ورتب على ذلك

افتراض وقوع الضرر ، فان الحكم يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٥٦ س ٤٢ ق) .

— وانظر المبادىء ٥٨٠ ، ٥٩١ ، ٦٠٣ ، ٦٩٢ ، ٦٧٥ ، ٦٨٥ ، ٧٠٠ .

نزول المؤجر عن طلب الاخلاء :

اثبات التنازل الضمنى فى الايجـــار :

ولئن كان مؤدى نص المادة ٢٣ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — التى تنطبق على واقعة النزاع . والمقـــابله للمادة ٣١ من القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على اذن خاص من المالك بتاجير المكان المؤجر من الباطن او التنازل عنه او تركه للغير ، ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك ان يكون الاذن كتابة ، الا ان الكتابة فى الاذن الخاص — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ليست ركنا شكليا بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن فى الحـــالات التى تجيزها القواعد العـــامة استثناء فيجوز اثبات التنازل الضمنى بالقرائن اعتبارا بأن الارادة الضمنية مستمدة من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل — ولما كان البـــين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استند فى قضائه بالاخلاء على وجوب الحصـــول على الاذن الكتابى الصريح من المالك فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن بشأن التنازل الضمنى عن اعمـــال الجزاء على مخالفة حظر التنازل عن الايجار وهو دفاع جوهرى من شـــأنه — لو صح — ان يغـــير وجه الرأى فى الدعـــوى ، مما يعيبه بالقصـــور فى التسبيب . نقض ٢٥ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ١٦٣٦ س ٥١ ق ، ٢٧ — ٥ — ١٩٨٢ — طعن ٤٧٥ س ٥١ ق ، ٢٣ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ٧٣٨ س ٤٩ ق .

المستند المؤثر في الدعوى . عدم تناول المحكمة له بالبحث . قصور . مثـــال .

٧٠٨ — اذ كان من المقرر فى قضاء محكمة النقض انه اذا قدم لمحكمـــة الموضوع مستند مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها بالبحث والا كان الحكم قاصر البيان ، واذ كان البين فى الاوراق أن الطاعنـــة قدمت — للتدليل على دفاعها بأن المطعون ضده قد اسقط حقه ضمنا فى انهاء العقد —

ايصالين صـــادرين منه باسم الورثة يفيد أن قبوله اجرة العين عن خمسة عشر شهرا تالية على وفاة المورث ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن اشار الى هذين الايصـــالين والى دفاع الطاعنـــة بشأنهما لم يتناولهما بالفحص والتمحيص ، استظهارا لحقيقة مدلولهما وما قد ينطوى عليه من نزول ضمنى من المؤجر عنّ حقه فى انهاء العقد ، مما قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون قد شـــابه القصـــور . (نقض ١٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٣٤٧ س ٤٧ ق) .

اثبات تنازل المؤجر عن حظر التاجير من الباطن .

٧٠٩ — لما كان الحكم المطعـــون فيه قد انتهى الى ان العـــلاقة بين الشركة الطاعنة والمطعون ضده الرابع — المستاجر الاصلى — هى علاقة ايجارية يحكمها العقد المؤرخ ١ — ١ — ١٩٧٦ ، وقد تم بغير تصريح كتابى صريح من المالكتين مخالفا المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التاجير من البـــاطن بنكول المؤجر عن اليمين او باقراره الصريح او الضمنى ، وكان الثـــابت من مدونات الحكم ان الشركة الطاعنة قد تمسكت امام محكمـــة الموضـــوع بأن المالكتين قد تسلمتا منها الايجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر تنازلا ضمنيا عن التصريح الكتابى بالتاجير من الباطن ، وطلبت احالة الدعوى الى التحقق لاثبات دفاعها المشار اليه ومع ذلك لم يعر الحكم هذا الطلب التفـــاتا ولم يرد عليه ، فانه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضـــه والاحالة . (نقض ٤ — ٦ — ١٩٨٠ الطعنان رقما ١٥٠٩/١٥٥٨ س ٤٩ ق) .

التنازل الصريح او الضمنى عن الحق عبء اثباته . وقوعه على عاتق مدعيه . ادعاء المستاجر تنازل المؤجر عن حقه فى اخلاء العين . التفـــات المحكمة عن هذا الدفاع . لا خطا طالما لم يطلب المستاجر تمكينه من اثباته .

٧١٠ — عبء اثبات التنازل صريحا كان او ضمنيا يقع على عاتق مدعيه ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدفاع الذى تلتزم محكمـــة الموضـــوع بمواجهتـــه وابداء الراى فيه هو الدفاع الجوهرى الذى يترتب على الاخذ به تغيير وجه الراى فى الدعوى وهو ما يكون قوامه واقعة قام الدليل عليها وفقا للضوابط التى قررتها لذلك القوانين المنظمة للاثبات او واقعـــة طلب

الخصم الى المحكمة تمكينه من اثباتها وفقا لتلك الضوابط واذكان الطاعن وان تمسك فى صحيفة استئنافه بأن علم المطعون عليه بتغيير استعمال العين المؤجرة من مسكن الى عيادة طبية . وسكوته عن ذلك بضع سنين يعد تنازلا ضمنيا عن حقه فى الاخلاء الا انه لم يدلل على اتخاذ المؤجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على التنازل كما لم يطلب تمكينه من اقامة الدليل على ذلك ؛ فانه لا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عن هذا الدفاع .
(نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٥٨٥ س ٤٧ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء المستاجر لاستعماله المكان بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة . ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . جواز نزول المؤجر عن استعمال هذه الرخصة عند التعاقد .

٧١٠ — للمؤجر عند التعاقد ان ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولتها اياه الفقرة (ج) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . بطلب اخلاء المستأجر لاستعماله المكان بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة .
(نقض ٣ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٩٣٤ س ٤٥ ق) .

طلب اخلاء المكان المؤجر للتاجير من الباطن . توقى المستاجر هذا الطلب شرطه . حصوله على موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك بذلك . الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه بعدم اعتراضه مدة طويلة لا محل له .

٧١١ — ما نصت عليه المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من انه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ؛ مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخلاء العين فى الحالات الواردة بها — ان يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمنيا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فان الحكم المطعون فيه اذا اطرح هذا الدفاع — لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون أو شابه قصور .
(نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٦٠ س ٤٣ ق) .

حق المؤجر فى اخلاء المستاجر من العين المؤجرة لتنازله عن الايجار

أوالناجة من الباطن . للمؤجر التنازل عنه صراحة أو ضمنا . جواز اثبات التنازل الضمنى بكافة الطرق .

٧١٢ — منع المستاجر من تاجير المكان من باطنه او التنازل عن الاجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الاجارة بسببه ، ولئن كانت الكتابة كطريق لاثبات الاذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركنا شكليا ولا هى شرط لصحته ، فيجوز اثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٤ س ٤٦ ق) .

اثر السكوت فترة عن طلب الاخلاء : انظر المبادىء ٦٨٨ و ٦٨٩ و ٧١٠ و ٧١١ فيما تقدم .

ورود اسباب الاخلاء على سبيل الحصر : انظر المبادىء (٦٦٧ و ٧٠٢ و ٧٠٦ و ٧٣٤) .

التزام المحكمة بسبب الاخلاء :

التزام محكمة الاستئناف بمناقشة كافة اسباب الاخلاء التى استند اليها المؤجر ولو اقتصر الحكم المستانف على بعضها :

مقتضى الاثر الناقل للاستئناف ان يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية كل ما ابداه المستأنف عليه من دفوع وأوجه دفاع أمام محكمة الدرجة الاولى دون حاجة لاستئناف فرعى ، ويتعين بهذه المثابة على محكمة الاستئناف أن تقول كلمتها فى موضوع النزاع وان تفصل فيه بمواجهة عناصره الواقعية والقانونية سواء ما استجد منها امامها او ما سبق ابداؤه أمام محكمة أول درجة ولو لم يتمسك بها المستأنف الا ان يكون قد تنازل عنها لما كان ذلك وكان الطاعن قد أقام دعواه على أسباب أولها انتفاء العلاقة الايجارية وثانيها انتهاء مدة التأجير المفروش ، وكانت محكمة اول درجة قد قضت له بطلباته تأسيسا على السبب الثانى بعد أن رفضت السبب الاول وكان الحكم الاستئنافى بالاحالة على التحقيق قد قطع فى اسبابه بقيام علاقة ايجارية دلالتها عدم استئناف الطاعن للحكم الابتدائى دون ان يعرض للسبب الاول لطلب الاخلاء رغم كونه مطروحا عليه بحكم الاثر الناقل للاستئناف بغير حاجة لاستئناف من الطاعن فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٢ — ١ — ١٩٨٣ طعن ٤٥١ س ٤٨ ، نقض ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ٥٢٦ س ٤٨ ق ، ٣١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٣٤٤ س ٤٧ ق ، ١٣ — ٥ — ١٩٨١ طعن ٤٣ ق ، ٩ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٥٩٥ س ٤٩ ق) .

رفض الدعوى بطلب اخلاء المستاجر لتاجيره المكان المؤجر من الباطن ، قضاء المحكمة الاستئنافية بالاخلاء استنادا الى ترك المستاجر للعين رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب . خطأ فى القانون .

٧١٣ — سبب الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو

الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ولئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أنزل التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، وأجاز للمؤجر طلب اخلاء المستاجر اذا قام أى من هذه الاسباب وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة اول درجة على ما أثبت الحكم المطعون فيه هو طلب اخلاء الطاعن — المستاجر الاصلى — والمطعون عليه الثانى — المستاجر من الباطن — من شقة النزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الايجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الاولى من أوجه دفاع ودفوع فان الحكم المطعون فيه اذ أسس قضاءه بالاخلاء على ترك الطاعن — المستاجر الاصلى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الاول — المؤجر — لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٩٨ س ٤٩ ق) .

السبب فى دعوى الاخلاء :

دعوى المؤجر بطرد المستاجر لانتهاء مدة العقـد . استئنافه الحكم برفض الدعوى طالبا طرده لتخلفه عن سداد الاجرة . اعتباره طلبا جديدا وليس مجرد تغيير لسبب الدعوى .

٧١٤ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق أن موضـوع الطلب الذى ابداه المطعون عليه — المؤجر — امام محكمة الدرجة الاولى هو طرد الطاعن — المستأجر — من عين النزاع استعمالا من المطعون عليه لحقه المقرر فى العقد فى انهاء الايجار لانتهاء مدته وتجرد يد الطاعن تبعا لذلك من السند وصيرورتها يدا غاصبة فى حين أن موضوع الدعوى — حسبما عدله المطعون عليه أمام المحكمة الاستئنافية — هو طلب اعتبار عقد الايجار مفسوخا نتيجة لاخلال الطاعن بالتزامه العقدى بسـداد الاجرة واحقيـة المطعون عليه فى طرده من العين ، ولما كان ما استحدثه المطعون عليـه فى المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد ابداء سبب جديد لطلبه وانما استطال الى طلب جديد اقامه على واقعة حاصلها تاخر الطـاعن فى سداد الاجرة المستحقة فى ذمته وفقا لشروط عقد الايجار ورتب عليها طلبه باعتبار العقد مفسوخا جزاء على التاخير وهو تعديل لموضوع الطلبـات فى الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لانه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الاولى — لما كان ذلك — وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد تمسك المطعون عليه فى طلبه الختامى امام محكمة الاستئناف بطرد الطاعن من العين سندا للقول بأنه لم يغير من طلبـاته فى الدعوى فى حين انه كان عليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة اسباغ التكييف القـانونى الصحيح على موضوع الدعوى دون التقيد بتكييف الخصوم له أو الوقوف عند حد الظاهر من عباراتهم .ولما كان الحكم المطعون فيه قد فصل فى الدعوى على أساس هذه الطلبات رغم أنه لا يجوز قبولها قانونا فانه يكون قد أخطـأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٠ س ٤٩ ق) .

عدم جواز ابداء الطلبات الجديدة أمام محكمة الاستئناف . جواز تغيير سبب الدعوى او الاضافة اليه . شرطه . أن يكون القصد منه تأكيدا لاحقيته فى ذات الطلب .

٧١٥ — التزاما بالاصل المقرر بأن يكون التقاضى على درجتين وتجنبيا لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغتة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة فقد حظرت المادة ٢٣٥ مرافعات قبول اى طلب جديد أمام المحكمة الاستئنافية واوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها وانه لئن اجاز هذا النص — دون تعديل فى موضوع الطلب — تغيير سببه اوالاضافة اليه فان ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعى من تغييره أو اضافته الى جانب السبب الذى كان يستوى عليه الطلب أمام محكمة الدرجة الاولى هو تأكيد لاحقيته فى ذات الطلب الذى كان مطروحا عليهـا . (نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٠ س ٤٩ ق) .

تاسيس المؤجر دعواه بطلب اجرة اضافية على استغلال المستاجرة المكان مفروشا . تاسيسه ذات الطلب فى الاستئناف على منحه اياها ميزة استغلال المكان مستشفى . لا يعدو أن يكون تغييرا فى سبب الدعوى دون موضوع الطلب .

٧١٦ — اجازت الفقـرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعـات للخصوم مع بقاء موضوع الطلب الاصلى على حاله تغيير سببه والاضـافة اليه واذ كان المطعون عليه قد طلب من محكمـة اول درجة أجرة اضافيـة تعادل ٧٠٪ من الاجرة التى حددتها لجنة تقدير القيمة الايجـارية استنادا الى استغلال الطاعنة الشقق المؤجرة مفروشـة ، وطلب من محكمة الاستئناف الحكم بذات الاجرة الاضـافية استنادا الى الميزة التى خولهـا للطاعنـة باستغلالها مستشفى ، فان موضوع الطلب الاصلى فى الحالين يكون قد بقى على حالة لم يتغير وان التغيير تناول السبب الذى يستند اليه المطعون عليه فى المطالبة بالاجرة الاضافية ،واذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول الاستئناف فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٧ — ١ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ١١ ، ٣٢ س ٤٦ ق) .

سبب الدعوى . المقصود به . استناد المستاجر فى طلبـه تخفيض

الاجرة الى احد قوانين الايجار الاستثنائية اعمال المحكمــة قانونا استثنائيا آخر . لا يعد تغييرا لسبب الدعوى .

٧١٧ — اذ كان سبب الدعوى هو الواقعــة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الادلة الواقعية والحجج القانونية التى يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد اجرة عين النزاع طبقا للاجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فان استناد المطعون عليه الى أحكام القــانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وهو احد التشريعات الاستثنائية المحــددة للاجرة القانونية ، لا يحول بين المحكمة وبين اعمال أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متى اقتنعت ان العين خاضعة لمجــال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منها تغييرا لسبب الدعوى . (نقض ٩ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٧٤ س ٤٣

العبرة بحقيقة الدفاع لا بالتسمية التى تطلق عليه :

الدفاع فى الدعوى . العبرة بحقيقته ومرماه دون التسمية التى يطلقها عليه الخصوم . مثال فى ايجار من الباطن .

٧١٨ — اذ كانت محكمة الموضــوع لا تملك تغيير سبب الدعوى فى المواد المدنية ، وكان البين من المذكرة المقدمة من المطعون عليــه الاول أمام محكمة أول درجة أنه تمسك بحقه فى التأجير مفروشا للمطعون عليهما الثانى والثالث بصفتهما من السائحين الاجانب ومن الطلبة وأنه عرض على الطاعن زيادة الاجرة بمعدل السبعين فى المائة واطلق على دفاعه حق الاستضافة ، وكان هذا الدفاع تواجهه الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ ، وكان المقرر أن الاستئناف ينقل الدعوى بالحالة التى كانت عليها امام محكمة أول درجة بما اشتملت عليه من دفاع ودفوع الى محكمة الاستئناف التى عليهــا أن تتصدى للنزاع بقضاء مسبب يستوعب عناصره القانونية والواقعيــة على سواء فان الحكم المطعون فيه اذ ناقش حق المطعون عليــه الاول فى التأجير مفروشا للسائحين الاجانب والطلبة لا يكون قد ابتدع دفاعا لم يتمسك به الخصوم او تجاوز بمقتضاه نطاق الدعوى . لا يغير من ذلك عدم اضفاء الوصف الصحيح على الدفاع الذى ساقه المطعون عليه الاول لأن العبرة هى

بحقيقة الدفاع ومرماه وليس بالتسمية التي يطلقها عليه الخصوم . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٥١ س ٤٢ ق) .

الاصل فى اقامة المصرى بالخارج انها مؤقتة :

اقامة المستاجر المصرى بالخارج . الاصل فيها انها مؤقتة ما لم يثبت طالب الاخلاء استدامتها .

٧١٩ — الأصل فى اقامة الشخص الذى ينتسب بجنسيته الى مصر خارجها انها مؤقتة ما لم يثبت طالب الاخلاء استدامتها وكان المطعون ضدهما — المؤجران — لم ينازعا فيما تدعيه الطاعنة — المستأجرة — من أن اقامتها بالخارج مؤقتة ، وكان ما استدل به الحكم المطعون فيه على استدامة هذه الاقامة من أن التنويه فى عقد الشركة المقدم منها عن اقامتها بالكويت جاء بعبارة عامة مطلقة لا يكفى للتدليل على انها تقيم بالخارج اقامة مؤقتة فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ١٣١ س ٤٥ ق) .

— وانظر المبداين (٦١٠ و ٦٦٥) فيما تقدم .

لا اثر للمغادرة النهائية على عقد الايجار :

مغادرة المستاجرة الاصلية الديار المصرية مغادرة نهائية او موقوتة وانحسار الجنسية المصرية عنها . لا اثر له على قيام الاجارة الاصلية او الايجار من الباطن الذى عقدته قبل المغادرة .

٧٢٠ — اذا كانت الاجارة من الباطن حال التصريح بها فى عقد الايجار الاصلى تنفذ فى حق المؤجر او من يمثله او يخلفه دون حاجة لقبوله ، وكان بقاء المستأجر الاصلى فى العين او مبارحته لها ليس له من اثر على امتداد الاجارة الاصلية واستمرارها ، فان مغادرة المطعون عليها الثانية — المستأجرة الاصلية — الديار المصرية مغادرة نهائية او موقوتة وانحسار الجنسية المصرية عنها لسبب او لآخر لا يوهن من قيام الاجارة الاصلية كما لا يؤثر على الاجارة من الباطن ، طالما حصلت الاجارة من الباطن قبل ذلك وتمت سليمة . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٨٢ س ٤٣ ق ، ونقض ٥ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٤٤٠ س ٤٩ ق) .

— **وانظر** المبدأ رقم (٥٦٧) فيما تقدم .

ويراعى أن المغادرة النهائية لا تنال من عقد الايجار متى كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن ، فان لم يكن مصرحا له بذلك فتؤدى المغادرة النهائية الى انهاء العقد اذ يتطلب المشرع لبقاء العقد فى هذه الحالة ان تكون المغادرة مؤقتة .

المؤلف : تنص المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على :

« **تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد .**

وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد .

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته عن طريق النيابة العامة .

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه — غير المصرى — الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد بصفة نهائية » .

ومفاد ذلك انفساخ عقد ايجار غير المصرى بالمغادرة النهائية لمصر ، فان كان زوجا لمصرية ، فلا ينتهى الايجار بالنسبة لها ، ولابالنسبة لاولادها منه فيمتد عقد الايجار بالنسبة لهم ويصبحون مستأجرين أصليين للعين المؤجرة فور مغادرة الزوج لمصر ، ويقتصر هذا الحكم على الحالة التى يظل هؤلاء مقيمين بمصر ولو على فترات طالما ظلت اقامتهم بها ؛ اما ان غادروا البلاد بصفة نهائية ، انتهى الايجار بقوة القانون ، فان كان الزوج مصريا والزوجة غير المصرية هى المستأجرة الاصلية وغادرت البلاد بصفة نهائية . أمتد الايجار للزوج المصرى بطريق القياس لاتحاد العلة ما لم يغادر البلاد بصفة نهائية ويسرى ذلك على أولاده منها .

وان كانت الزوجة غير المصرية هى المستأجرة الاصليـــة ، وتوفيت ، امتد الايجـــار لزوجها غير المصرى ولاولادها ، اذ لم يحظـــر المشرع هذا الامتداد ، فان لم تكن قد توفيت وظلت بالعين فيستمر العقد ولو غادر الزوج البلاد بصفة نهائية اذ تكون اقامتها بالعين مستمدة من عقد الايجـــار الذى ابرمته فلا ينفسخ بمغادرة الزوج الذى لم يكن مستأجرا اصليا ، وينفســـخ العقد بالمغادرة النهائية دون الوفاة ان وجد من له الحق فى أن يستمر الايجار بالنسبة له .

الاماكن المؤجرة للمصالح الحكومية :

الاماكن المؤجرة للمصالح الحكومية وفروعها غير الواقعة فى المنـــاطق المحددة بالقـــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعهـــا لكافة القواعد المنظمة للعلاقة الايجارية بشان الامتداد القانونى للعقد او تحديد الاجرة .

٧٢١ ـــ النص فى المادة الاولى من القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قبل تعديله بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ يدل على انه وان كان الاصل فى الاماكن التى كانت واقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون انها لا تخضـــع للتشريعات الاستثنائية أيا كان مستأجروها ، الا أن المشرع شاء اخضاعها لهـــا متى كان المستأجر احدى مصالح الحكومة أو فروعها أو احد مجالس المحافظة أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الاشخاص المعنوية العامة بتدبير اماكن لها بأجور معقولة مراعاة للصالح العام ، مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الاماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، دون تفرقة بين ما تعلق منها بالامتداد القانونى أو تحديد الاجرة ، شريطة أن يراعى الاســـــاس المذكور فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشر عند تحـــديد الحد الاقصى الذى تفرضه هذه التشريعات أو الاسس التى تقررت فى التعديلات اللاحقة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنسبة للاماكن وأجزاء الاماكن التى استجدت بعد صدوره . (نقض ٢٣ ـــ ٥ ـــ ١٩٧٩ الطعنان رقما ٣٩و٣٩٦ س٤٨ ق).

المكان المؤجر لوزارة الشئون الاجتماعية غير الواقع فى المناطق المحددة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعه لقوانين التخفيض اللاحقة للقـــانون

المذكور . لا يغير من ذلك صدور القرار الوزارى من بعد بخضوع هذه المناطق للقانون .

٧٢٢ — لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع ، المؤجرة لوزارة الشئون الاجتماعية لاستعمالها مقرا للوحدة الاجتماعيـــة — انشئت واعدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ ، فان تحديد أجرتها يخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والذى اضاف مادة جديدة الى القـــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى المادة ٥ مكررا (٥) تقضى بأن « تخفض بنسبة ٢٠ فى المائة الاجور الحالية للاماكن التى انشئت بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ... » ، كمـــا يخضـــع لقوانين التخفيض اللاحقة المنطبقة عليها استنادا لنص المادة الرابعة عشر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يغير من ذلك صدور قرار وزير الاسكان بتاريخ ١٣ — ٥ — ١٩٦٥ بتطبيق القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه القـــرية اذ يقتصر نطاق هذا القـــرار على غير الاماكن المؤجرة للاشـــخاص المعنـــوية العامة الواردة بالمادة الرابعة عشر والتى اخضعت لاحكام هذا القانون منذ بدء سريانه . (نقض ٢٣ — ٥ — ١٩٧٩ الطعنان رقما ٣٩ و ٣٩٦ س٤٨ق) .

الاماكن الواقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمؤجرة للمصالح الحكومية وفروعهـــا . خضوعهـــا لكافة القواعد المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستاجر ومنها تحديد الاجرة .

٧٢٣ — مفـــاد نص المادة ١٤ من القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سريان جميع أحكامه على اماكن المبينه به بكافة ما اشتمل عليه من قيـــود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الاجرة ، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد اجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على اســـاس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية ... ... مركز ... ... وانها كانت فى دور الانشاء فى ٢ — ١٢ — ١٩٥٨ حتى تم اعدادها وتأجيرها لمديرية التربيـــة والتعليم بالدقهليـــة لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ٢٣ — ٦ — ١٩٥٩ ومن ثم فان أجرتها تخضع لاحكام القانون

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ تنص المادة « ٥ » من القانون المذكور مضـــافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على ان « ... ... » كما تنص المادة الاولى من القـــانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على « ... ... » مما مؤداه خضوع اجره عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين ، لما كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظـــر فان النعى عليه بالخطـــا فى تطبيق القانون وتأويله يكون على غير اساس . (نقض ١٣ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٩٤٤ س ٤٥ ق) .

الخصـــوم فى دعوى الاخلاء :

اختصام المؤجر للمستاجر والمستاجر من الباطن فى دعواه بالاخلاء . تصدى المستاجر من الباطن للدعوى طالبا رفضهـــا وطعنه بالاستئناف على الحكم الصادر بالاخلاء . انفراده بالطعن بالنقض . صحيح .

٧٢٤ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يجوز الطعن من كل من كان طرفا فى الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيـــه ولم يتخلف عن منازعته مع خصمه حتى صدر الحكم ضـــده واذ كان البين من الاوراق ان الطاعن لم يقف من الخصومة التى كان طرفا فيهـــا موقفا سلبيا ، بل طلب رفض دعوى الاخلاء الموجهة اليه ومورث المطعون عليهم — الثانيـــة الى الاخير ، واذ صدر الحكم بالاخلاء طعن فيه بالاستئناف طالبا الغاءه لاسباب متعلقـــة به وتنشىء له حقـــا مباشرا فى استئجار العين المؤجرة من بينهـــا شراؤه لها بالجدك ، ولم يتخـــل عن منـــازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه فانه يكون من ثم خصما حقيقيا تتوافر له المصلحة فى الطعـــن فى الحكم بغض النظـــر عن عدم طعن ورثة المستأجر الاصلى فيه . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س ٤٥ ق) .

دعوى الاخلاء للتاجير من الباطن . اختصام المؤجر للمستاجر من الباطن للحكم فى مواجهته . عدم قبول اختصام المؤجر له امام محكمة النقض طالما انه لم ينازعه فى طلباته .

٧٢٥ — شرط قبول الخصومة امام القضاء قيام نزاع بين اطرافهـــا على الحق موضوع التداعى حتى تعود على المدعى منفعة من اختصام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بانه

المصلحة القائمة التى يقرها القانون ، والطعن بالنقض لا يخـرج على هذا الاصل فلا يكفى لقبوله مجرد ان يكون المطعون عليه طرفا فى الخصومة امام المحكمة التى اصـدرت الحكم المطعون فيه بل يجب ايضا ان يكون قد نازع خصمه امامها فى طلباته أو نازعه خصمه فى طلبـاته هو ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اختصم المطعون عليهما الثانى والثالث — والمستاجرين من الباطن — ليصدر الحكم ضد الاولى فى مواجهتهما ، وانه لم تبد منهما منـازعة أمام محكمة الموضوع فانه لا تكون للطـاعن مصلحة فى اختصامهما أمام محكمة النقض . (نقض ١ — ١ — ١٩٧٩ طعـن ٢٢٣ س ٤٤ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر والمتنازل له عن الايجار . موضوع غير قابل للتجزئة له الدفع فى الاستئناف بانعدام الحكم الابتدائى لوفاة المستاجر الاصلى قبل رفع الدعوى .

٧٢٧ — اذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستاجر الاصلى بالتنـازل عن العين المؤجرة للطاعنـة بغير اذن كتابى صريح من الشركة المطعون عليها الاولى مما يخولها الحق فى طلب الاخلاء ، وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الاثر القانونى المطلوب ترتيبه فى حقهما يقوم على تصرف معقـود بينهما يقيني على ثبوت حصـوله فى غير الاحوال التى اباحها القانون اعمال الاثر بالنسبة لهما والا تخلف بالنسبة لطلبهما ، وبالتالى فاذا لم تنعقد الخصومة أصلا بالنسبة للمستاجر الاصلى الذى يجب اختصامه فى الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة ومن ثم فان لها صفة تخولهـا ابداء الدفع . واذ دفعت الاخيرة بانعـدام الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الاصلى قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القـانون . (نقض ١٤ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٧ س ٤٨ ق) .

الدعوى باخلاء المستاجر والمستاجر من الباطن . ترك المؤجر الخصومة قبل الاخير الذى أبدى دفعا باعتبار الدعوى كأن لم تكن . اثبات المحكمـة لهذا الترك دون تحقيق الدفع واستمرارها فى نظر الخصومة قبل المستاجر الاصلى وحده وقضاؤها بالاخلاء . خطأ .

٧٢٨ — اذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من تقريرات حكم محكمة اول درجة أن الطاعن دفع باعتبار الدعوى برمتها كأن لم تكن اعمالا لنص المادة ٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المرفوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب امام محكمة الدرجة الثانية ان ينبنى دفعه ان الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو « المطعون عليه الثالث تعتبر كأن لم تكن تبعا لأن موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فاذا ما عمدت المطعون عليهما الاولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير ترك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث — المستاجر الاصلى — الذى ظل ماثلا فى التداعى فى ذات الوقت الذى اسسا فيه دعاهما على أن هناك تأجيرامن الباطن أو نزولا عن الاجارة الى الطاعن ،فان مسلك المطعون عليهما الاولتين لا يفيد تسليما منهما بما أورده الطاعن من دفعه وانما رميا الى ابعاده عن نطاق الخصومة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالاخلاء له تأثيره على مركزه القانونى باعتباره شاغلا شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن اعتراض الطاعن على ترك الخصومة وقضى باثباته وتحجب بذلك عن تمحيص طبيعة الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بمسلك المطعون عليهما الاولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٧ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٧١٤ س ٤٨ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستاجر الاصلى للتأجير من الباطن . جواز اختصام المستاجر من الباطن فيها .

٧٢٩ — دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى لانعدام العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ، فهى ترفع من المالك على المستأجر الاصلى وان كان من الجائز أن يجمع بينه وبين المستأجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ق) .

الحكم ابتدائيا باخلاء المستأجرة والمتنازل له من الدكان المؤجر لعدم الحصول على اذن من المؤجر . قعود المستاجرة عن استئناف الحكم . لا اثر له على حق التنازل اليه فى الطعن فيه اذ له حق مباشر قبل المؤجر فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار .

٧٣٠ — اذ كان الواقع فى الدعوى ان النزاع المطروح دار امام محكمة اول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار او بيعا للمتجر وكان الحكم الابتدائى الصادر باخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وبتسليم محتوياتها المبينة بعقد الايجار تأسيسا على ان المطعون عليها الثانية والمستأجرة تنازلت عنها الى المطعون عليه الاول بالمخالفة لنصوص العقد وأحكام القانون يجعل لهذا الاخير المتنازل له — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حقا مباشرا فى مواجهة المؤجر للعين مورث الطاعنين فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار حتى ولو تراخت البائعة له — المطعون عليها الثانية — فى استئناف الحكم ، استنادا الى ان له مصلحة محققة قائمة وقت صدور الحكم المطعون فيه تخول له استئنافه ، ولا يجوز القول بأن عدم استئناف المطعون عليها الثانية للحكم — من شأنه ان يجعل حكم محكمة أول درجة فيما قضى به من ثبوت التنازل عن العين المؤجرة حكما نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الاول ، لما كان ذلك وكان لا تثريب على المحكمة ان هى التفتت عن الرد على دفاع غير منتج فى الدعوى فان النعى يكون على غير اساس . (نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٦ س ق) .

بطلان اعلان المستاجر بعد اخطاره للمؤجر بالموطن الذى يجب اعلانه به :

مؤدى نص المادة ٢/١٢ من قانون المرافعات انه اذا الغى الخصم موطنه الاصلى وعين موطنا آخر لاعلانه فيه واخطر خصمه بذلك ، فانه لا يصح اعلانه من بعد الا فى هذا الموطن ، لماكان ذلك وكان البين من الاوراق ان وكيل الطاعن الاول وجه انذارا للمطعون ضده بتاريخ ١٣ — ٣ — ١٩٧٧ — وقبل رفع الاستئناف يخطره فيه بأن موطنه فى القاهرة هو المعول عليه فى الاعلان وليس شقة النزاع بالاسكندرية وافصح على وجه لا يحتمل بأن يتم اعلانه فى هذا الموطن ، واذ اغفل المطعون ضده ما تضمنه هذا الانذار واعلن الطاعن الاول بصحيفة الاستئناف وأعاد اعلانه بها على شقة النزاع بالاسكندرية فان هذا الاعلان يكون قد وقع باطلا ، واذ كان الثابت من مدونات

الحكم المطعون فيه أن الطاعن الاول لم يحضر طيلة تردد الدعوى أمام محكمة الاستئناف فتعذر عليه التمسك بهذا البطلان امامها وكان مؤدى ما تقدم أن الخصومة لم تنعقد فان الحكم يكون منعدما بما يوجب نقضه . (نقض ١٨ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ٤٧٧ س ٥١ ق) .

تأجير العين الخالية لطالبها

وجوب تأجير العين الخالية لمن يتقدم لاستئجارها . الامر العسكرى ٦ لسنة ١٩٧٣ . شرطه . أن تكون العين خالية فعلا عند طلبها .

٧٣١ — النص فى المادة الثانية من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ والمعمول به اعتبارا من ١٢ — ٤ — ١٩٧٣ يدل على أن مجال اعمال هذا النص أن يمتنع مالك العقار عن تأجير اى وحدة سكنية تكون بالفعل خالية لمن يتقدم لاستئجارها اذا كان الظاهر يشير الى امكانه الوفاء بالتزاماته واذ كانت العين موضوع النزاع محل رابطة قانونية لازالت قائمة قانونا ولم يقض بعد بانقضائها عند تقديم الطلب فان النعى يكون على غير اساس . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٦٤٧ س ٤٣ ق) .

المنشآت الآيلة للسقوط

القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . قرار عينى متعلق بالعقار ذاته . عدم تأثره بتعاقب الملاك عليه . الاستيلاء على العقار للمنفعة العامة اثناء سير الدعوى بطلب الغاء القرار . لا أثر له .

٧٣٢ — مؤدى نصوص المواد ٣٠ ، ٣١ ، ٣٢ ، ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٤٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الارواح والاموال للخطر يصبح بعدصيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له . من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به . تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٤٦ سالفة الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا بالعقار وانه لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط

ويتعين تبعا لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه ، فانه لا يغير من ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة اثناء سير الدعوى . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٦٤٥ س ٤٨ ق) .

صدور قرار من السلطة القائمة على اعمال التنظيم بهدم البناء الآيل للسقوط . تنفيذ هذا القرار فى غير احوال الخطر الداهم والضرورة القصوى باخلاء العقار وهدمه . شرطه . صدور حكم قضائى بذلك التزام المالك وجهة التنظيم به .

٧٣٣ — مفاد نص المادة السابعة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ ، مرتبطا بباقى أحكام القانون المذكور وبما اوضحته مذكرته الايضاحية ، ان للسلطة القائمة على اعمال التنظيم فى حالة الضرورة القصوى التى تهدد البناء بالانهيار العاجل أن تأمر بهدمه بعد موافقة اللجنة المشار اليها بالمادة سالفة الذكر ، مما مؤداه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع اراد الخروج عن الاصل العام بالنسبة لقرارات الهدم التى تصدرها السلطة القائمة على اعمال التنظيم فى غير احوال الخطر الداهم والضرورة القصوى ، فلم يجعل للادارة حق تنفيذها بالطريق المباشر عند امتناع ذوى الشأن عن تنفيذها اختيارا ، بل علق جواز تنفيذها على صدور حكم من القضاء فى هذا الخصوص . واذ اجازت المادة الثانية فقرة (د) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن ، للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا ثبت انه اصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان ، واوجبت المادة ١/١٥ على المؤجر ان يقدم طلب الاخلاء الى المحكمة الابتدائية المختصة طبقا للاجراءات التى رسمها ذلك القانون للحصول على حكم بالاخلاء ، وكان المشرع قد اخضع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قرارات الهدم لرقابة المحكمة الجنائية ، وعلق تنفيذها على صدور حكم من تلك المحكمة باجراء الهدم ،وذلك على خلاف الاصل العام الذى يقضى بخروج الامر الادارى عن رقابة المحاكم وقابليته للتنفيذ المباشر فان مؤدى هذه الاحكام انه ليس للسلطة القائمة على التنظيم او لمالك العقار — اذا كان هو الذى استصدر قرارا من هذه السلطة بهدمه على اعتبار انه آيل للسقوط — تنفيذ هذا القرار بمجرد صدوره باخلاء العقار من السكان والقيام بهدمه

فعلا ، وانما يجب على اى منهما حتى يستطيع تنفيذ ذلك القرار ان يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون على الوجه السالف البيان . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٠ طعن ٥٩٧ س ٣٥ ق) .

حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية

حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة او التعلية . عدم جواز اخلاء المستاجر ولو مؤقتا تمكينا للمالك من استعمال هذا الحق ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . علة ذلك .

٧٣٤ — ان استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يبين منه ان المشرع قد حرص فيها على تحديد أسباب اخلاء المكان المؤجر على سبيل الحصر ولئن كان من بينها ما نص عليه فى المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من انه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية « هـ » اذا اراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن او عدة محال » وذلك بقصد تسهيل المبانى القديمة محدودة الانتفاع لاقامة عمارات حديثة لما يؤدى اليه ذلك فى تفريج أزمة المساكن الا أنه ازاء ما لوحظ من اساءة استعمال هذا الحق فقد تدخل المشرع لالغائه باصدار القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ الذى نص فى مادته الاولى على الغاء الفقرة « هـ » من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ثم تلاه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى اخذ بذلك ايضا حيث اغفل فى المادة ٢٣ منه — التى حدد فيها أسباب الاخلاء ايراد ما يقابل نص الفقرة « هـ » من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبذلك لم تعد الرغبة من الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مسوغا لطالب اخلاء المكان المؤجر فى ظل احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك وكان النص فى المادة ٢٤ من هذا القانون على أنه « يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل » بما يدل على ان المشرع — سعيا منه الى تفريج ضائقة الاسكان فى اطار من التكامل الاجتماعى بين المستأجرين وبين طالبى السكنى ارتأى استغلال مساحات الاراضى غير

المستغلة فى اغراض السكنى والداخلة ضمن الاعيان المؤجرة وكذلك اسطح هذه الاعيـــان بتحويل هذه المسطحات من الارض او الاسطح الى وحدات سكنية وذلك بما اجازه للملاك من اجراء زيادات افقية او راسية فى البنـــاء علاوة على ما هو قائم منه فعلا كما انه توفيقا بين مصالح الملاك والمستأجرين اجاز لهؤلاء ـــ الاخيرين بين طلب انقـــاص اجرة الاعيـــان المؤجرة اليهم بما يقـــابل حـــرمانهم من بعض ما كانوا يســـتمتعون به من مزايـــا ، وبهـــذا يكون المشرع قد وفق بين استعمال المستأجر للعين المؤجرة اليه فى الحدود المناسبة وبين اتاحة الفرصة لسواه للسكنى فلا هو حرم المستأجر من العين المؤجرة اليه ـــ لحســـاب المالك ـــ ولا هو حرم المالك من تحويل الارض غير المستغلة فى السكنى والاسطح الى وحدات سكنية ينتفع بهـــا طالبو السكنى ، مما مؤداه انه اذا ترتب على استعمال المالك لحقه حرمان المستأجر من العين المؤجرة له باخراجه منهـــا كان ذلك اخلاء للعين فى غير ما اجازه المشرع من حالات . لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء المؤقت للعين المؤجرة للطاعن على سند من ان المادة ٢٤ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تغلب مصلحـــة المالك وان ذلك لا يخل بحق المستأجر فى انقاص الاجرة مما مؤداه انه حال الاخلال بالانتفاع الكامل يتحول حق المستأجر قانونا الى انقاص الاجرة ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاءه ـــ لا يصلح سندا للقضاء باخلاء مستأجر العين ـــ ولو كان مؤقتا ـــ فى حالة زيادة عدد الوحدات السكنية بالمبنى سواء بالاضافة او بالتعليـــة كما أن الاخلال بالانتفاع الكامل للمستأجر بالعين عن طريق اجراء هدم فيها توصلا الى توسعة المبنى امر لا يجيزه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ما سلف بيانه ، فمن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ قضـــاء الحكم الابتدائى باخـــلاء العين التى يشغلها الطاعن مؤقتا تمكينا للمطعون عليه من القيام باعمـــال التعلية فى المبنى يكون قد جانب صحيح حكم القانون فى هذا الشأن . (نقض ١٩ ـــ ١ ـــ ١٩٨٠ طعن ١٣٤ س ٣٧ ق) .

حق المالك فى زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة او التعلية . م٢٤ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حكم خاص بتوسعة البناء ولا شأن له باخلاء العين المؤجرة او ملحقاتها . ما لم تفصل فيه محكمة أول درجة من طلبات . عدم جواز طرحه على محكمة الاستئناف .

٧٣٥ — النص فى المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل » انما يورد حكما خاصا بالتوسع فى البناء لا صلة له باخلاء العين المؤجرة أو ملحقاتهـا ، ولما كان الاستئناف لا يطـرح على محكمة الدرجة الثانية من الطلبات التى عرضت على محكمة الدرجة الاولى الا ما فصلت فيه ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى ان تمسك الطاعن بحقه فى الاضافة الى العين المؤجرة استنادا الى نص المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعتبر طلبا جديدا غير مقبول فى الاستئناف لأن رغبة المالك فى توسعه أو تعليـة المبنى لا تبرر اخراج المستاجر من العين المؤجرة وان الدعوى به تختلف عن دعوى الطرد المبنى على الغصب محلا وسببا ونتيجة واستطرد الحكم الا انه اذا كان الطاعن قد عرض هذا الطلب على محكمـة الدرجة الاولى ولم تفصل فيه فلا يصح الالتجـاء الى محكمـة الاستئناف فى شأنه ، لما كان ذلك فان الحكم لا يكون قداخطأ فى تطبيق القانون أو شابه تناقض يهدره . (نقض ٢٤ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٦١٩ س ٤٤ ق) .

دعوى المالك بالزام المستاجر بتمكينه من تعلية العقار المؤجر . شرط حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم .

٧٣٦ — النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « يجوز للمالك زيادة الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة او التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك » يدل على أن المشرع اقتصر فى هذا النص على تقرير حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية بالاضافة أو التعلية وسكت عن تنظيم ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الصادر فى شأن تنظيم المبانى الذى كان قائما وقت صدور القـانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذى يستلزم الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال تعلية البناء وتوسعته ، ولما كان النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى حل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ سالف البيان اثنـاء نظر الدعوى والذى ينطبق حكمه على أنه « لا يجوز انشاء مبـان او اقامة اعمال او توسيعها او تعليتها ... الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى ... » والنص فى الفقـرة الثانية من المادة ٧

من القانون ذاته على أنه « لا يجوز الموافقة صراحة أوضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى واساساته تسمح باحمال الاعمال المطلوب الترخيص فيها ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الاول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة » وتقرير جزاء جنائى فى المادة ٢٥ منه على مخالفة الحظر الذى فرضته المادتان ٤ ، ٧ يدل على أن حق المالك فى التعلية ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتمكين المطعون عليها الاولى من تعلية الدور الثانى فوق الارض رغم عدم حصولها على هذا الترخيص فانه يكون قد خالف القانون ، وعدم حصول المطعون عليها الاولى على ترخيص بتعلية المبنى يجعل دعواها غير مقبولة . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ٥٠١ س٤٨ ق) .

حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية فى العقار المؤجر بالاضافة او التعلية . م٢٤ ق ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ١/٣٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ مدنى ، المادة ٢٠ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢٨ منق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قيام هذا الحق للمالك رغم حظره فى العقد .

٧٣٧ — مؤدى نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، والمقابلة للفقرة الاولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ان المشرع استهدف علاج ازمة الاسكان بتشجيع الملاك على اقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لأى غرض آخر ، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر ان يحدث بالعين وملحقاتها اى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ، ومن حكم المادة ٢٠ منالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — والمقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — والتى لا تجيز حرمان المستأجر من اى حق من حقوقه او منعه من اى ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية باقامة طابق او اكثر فوق البناء القائم او الاضافة بانشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الايجار يحظر ذلك صراحة . (نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٣٨ س ٤٥ ق) .

الاضافة او التعلية فى المبنى المؤجر مشروط باقامة وحدات سكنية :

لئن اجازت المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى والمقـابلة للمادة ١/٣٢ من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمالك الاضافة او التعلية فى المبنى المؤجر وكان عقد الايجار يمنع من ذلك . الا أن ذلك رهن بأن تكون تلك الاضـافة او التعلية بقصـد زيادة عدد الوحدات السكنية ، وأن يصدر ترخيص باقامة هذه الوحدات ، واذ قضى الحكم بتمكين المطعون ضدهما من ارض النزاع لاقامة بناء لها دون أن يفصح فى أسبابه بأن الرسوم الهندسية المقدمة من المطعون ضـدهما والمقول بصـدور ترخيص بموجبها تتعلق باقامة مبان سكنية فانه يكون قاصر البيان . (نقض ٢٦ — ١ — ١٩٨٣ طعن ٦٢ س ٤٨ ق) .

حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية فى العقار المؤجر بالاضافة او التعلية . التزام المالك بعدم اساءة استعمال هذا الحق . بعـدم مجـاوزة القدر اللازم للبناء .

٧٣٨ — الحق المخول للمؤجر فى اقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى فى العقار المؤجر بالاضافة او التعلية — ينبغى ان يقدر بقدرة فلا يجـاوز ما تستلزمه الاضافة او التعلية ، ولا يحق استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقا للقواعد العامة ، لما كان ذلك وكان فى تبرير الحكم قضاءه برفض الدعوى بأن حق المطعون عليه — المالك — ان يدخل الحديقة وان يستعملها بالقـدر اللازم لما تم تعليته لا يعتبر ردا على ما تمسكت به الطاعنة فى دفاعها من أن المطعون عليه قد استأثر بالغرفات الموجودة بالحديقة ومنعها من استعمالها ، وحال بينها وبين الافادة من الحديقة المحيطة بالعين المؤجرة ، حين لم يبين الحكم كيف يتسع هذا « القـدر اللازم » فيسيغ للمطعـون عليه أن يستأثر بالحديقة كلها وان ينفرد باستعمال الحجرات الموجودة بها بينما قد اقتصر فى استعمال حقه بموجب المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على مجـرد التعلية باقامة طابق ثان فوق الطابق الذى تستأجره الطاعنة كما لم يفصـح الحكم عن مدى القدر اللازم الذى قرره ، فانه بهذه المثابة وقد أعوزه الانضباط وافتقد فيه حسم الخصومة بين الطرفين المتداعيين على كلمة سواء وقول محكم فانه يكون قاصرا بما يعجز محكمة النقض عن مراقبة مدى سداد تطبيق القانون على واقعة الدعوى . (نقض ١ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٣٨ س ٤٥ ق) .

هدم العقـــــار المؤجر

الاخلاء للترميم والهـــدم :

اخلاء المبنى مؤقتا للقيام باعمال الترميم ـ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ـ حق المستاجر فى العودة الى شغل العين المؤجرة له بمجرد انتهاء اعمال الصيانة .

٧٣٩ — النص فى المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه « اذا اقتضت اعمال الترميم او الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى باسمائهم ولشاغلى البنـاء الحق فى العودة الى العين بعـد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستاجر قانونا ، ولا يجوز للمالك ان يغير فى معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستاجر رغبته فى انهاء العقد » يدل على ان مؤدى الاخلاء المؤقت ان يظل شاغل العين محتفظا بها ، وانه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهـاء اعمال الصيانة والترميم ، وانه لا يجوز للمالك فى فترة الاخلاء المؤقت القيام باى تغيير فى العين اضرارا بشاغلها . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١١٠٩ س ٤٨ ق) .

استئناف احكام الهدم والصيانة والترميم :

النص فى المواد ١/١٨ ، ١/٢٠ ، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان نص المادة الاخيرة قد اقتصر على تبيان المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات المنشات الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، نعقدته للمحكمـة بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة ١٨ لما تتضمنه تلك المنازعات من جوانب فنية تتوفر لتلك المحكمة عناصر الاحاطة بها ، واذ كان أمر تحديد المحكمـة المختصة منبت الصلة بالقوانين المتعلقة بطرق الطعن فى الاحكام ، وكان القيد الذى أوردته المادة ٢٠ بشأن قصر استئناف الاحكام الصادرة من تلك المحكمة على حالات الخطأ فى تطبيق القانون قد جاء استثناء من مبدأ التقـاضى على درجتين وهو من المبادىء الاساسية فى النظام القضائى فلا يجوز التوسع فى تفسيره او القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية — هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحـديد الاجرة بمراحل

التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصـــدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها ، وكانت تلك الصلة تتنافى مع طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والاهمية فانه يتعين اعمال نص المادة ٢٠ فى نطـــاق الغاية التى استهدفها المشرع ، وذلك بقصره على الاحـــكام الصـــادرة فى الطعـــون على قـــرارات لجـــان تحـــديد الاجـــرة ، اما الطعـــون على أحكـــام المنشـــآت الايـــلة للسقوط والترميـــم والصـــيانة ، فتخضع لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشأن طرق الطعن فى الاحكام ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعـــدم جواز الاستئناف فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٢١٤ س ٥٢ ق ، ٢٩ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٢٣٦٢ س ٥١ ق ، ١٨ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ٢٣٣ س ٢ ٥ق ، ٢٧ — ٥ — ١٩٨٢ طعن ٩٣ س ٥١ ق ، ٢٦ — ٤ — ١٩٨٢ طعن ١٣٤٤ س ٥١ ق ، ٢٥ — ٢ — ١٩٨٢ طعن ١٤٧٠ س ٥١ ق) .

عودة المستاجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

هدم العقـــار . حق المستاجر فى شغل وحدة فيه بعـــد اعادة بنائه . شرطه . م٣٩/٢ ق ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ وقـــرار وزير الاســـكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ .

٧٤١ — مفاد نص المادة ٣٩ فقـــرة ثالثة من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة الاولى من قرار وزير الاســـكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ، أن الشارع اعطى لمستأجر البناء الذى هدم طبقـــا لاحكام البـــاب الثانى من القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يعين هذه الوحدة وله أن يلجأ للجهـــة الادارية المختصـــة بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك ، ثم يخطر المالك برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى اعادة البناء ، فان قام بهـــذا الاخطـــار

للمالك وجب على هذا الاخير ان يخطره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدد للتعاقد ، وان لم يقم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل وحدة بالعقار المنشأ . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٦٣ س ٤٦ ق) .

عودة المستاجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

هدم العقار المؤجر قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا محل لاعمال حكم المادة ٣٩ من هذا القانون على واقعة النزاع ولو بطريق القياس .

٧٤٢ — اذ كانت الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا اراد المالك هدمه لاعادة بنائه بشكل أوسع ولم تكن هذه المادة تجيز للمستأجر ان يطلب العودة للمكان الجديد ، ثم ألغيت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أعطى فى المادة ٣٩ منه — فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط — للمستأجر الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه ، ثم الغى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحق ، لما كان ذلك وكان القانون انما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به ولا يسرى على الماضى الا بنص خاص ، وكان الثابت بالاوراق أن العقار الذى كان الطاعن يستأجر ثلاث محلات فيه قد هدم كلية سنة ١٩٦٦ وانفسخ بذلك عقد ايجاره تلقائيا فور الهدم فان الحكم الذى أوردته المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التى تمت قبل تاريخ العمل به ، ويكون ما ذهب اليه الطاعن بشأن تمسكه بما نصت عليه المادة فى دلالتها بطريق القياس لا محل له أيا كان وجه الرأى فى جواز اعمال هذه الدلالة . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٢٨ س ٤٥ ق) .

(انظر المادة ٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٨ من قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية به للقانون المشار اليه) .

— وانظر المبدأ رقم (٢٣٣) فيما تقدم .

الفرع الرابع : الاختصـــاص

دعوى الاخلاء لاستعمال المستاجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة وتضر بالمالك .

٧٤٣ — النص فى المادة ٤٠ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى ابرم عقد الايجار مثار النزاع ورفعت الدعوى فى ظله والمادة ٢٣ منه يدل على اختصاص المحكمة الابتدائية دون غيرها بالنظـــر فى طلب الاخلاء المؤسس على استعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجـــار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر دون التفات الى قيمة هذا الطلب فى ضوء القواعد المقـــررة لتقدير الدعاوى فى قانون المرافعات . (نقض ١٧ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ٦٤٣ س ٤٦ ق) .

المنـــازعات الناشئة عن تطبيق احـــكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها ولو لم تتجاوز قيمتها ٢٥٠ ج .

٧٤٤ — اذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان النزاع فى الدعوى انما كان يدور حول ما اذا كان الطـــاعن يشغل عين النزاع بسبب العمل بينه وبين المالكين السابقين للعقار ومن ثم فلا تسرى عليها احـــكام الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفقا للمادة الثانية منه ، أم أن سكنى الطاعن بالعين انما تستند الى عقد استئجاره لها وهو ما تمسك به فى دفاعه وكان النص فى المادة ٤٠ من القانون سالف البيان على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها وبالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق احكام هذا القانون وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار » يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـــة على أن المشرع قد استثنى من الاصل المقرر فى المواد ٣٧ و ٤٢ و ٢١٩/١ و ٢٢٣ من قانون المرافعات بعض الدعاوى حتى ولو لم تزد قيمتها على مائتين وخمسين جنيها وخص المحاكم الابتدائية بالحكم فيها . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٥٧٠ س ٤٩ ق) .

المنـــازعات الناشئة عن تطبيق احـــكام القـــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . الطعن فى أحكامها بخضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات .

٧٤٥ — المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وان كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه ، ولو كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيها ، ولم يرد به نص يجيز الطعن فى الاحكام الصادرة فى تلك المنازعات مهما كانت قيمتها ، فان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن فى هذه الاحكام خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٦٧٢ س ٤٦ ق) .

الدفع بعدم الاختصاص المحلى من الدفوع الشكلية :

(انظر نقض ١٩٨٠/٥/١٤ طعن ٥٩٧ س ٤٥ ق) (بالبند التالى) .

الدفع بعدم الاختصاص المحلى غير متعلق بالنظام العام :

المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها العقار محليا بنظر الدعوى ، عدم تعلقه بالنظام العام ، وجوب الدفع به قبل ابداء الخصم دفاعه فى الموضوع .

٤٧٢ — ان جعل الاختصاص فى المنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة الكائن فى دائرتها العقار عملا بالمادة ٢/٤٠ منه خلافا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٤٩ من قانون المرافعات ، يترتب عليه أنه لا يجوز الاتفاق مقدما على مخالفته طبقا للمادة ٢/٦٢ من هذا القانون الأخير ، الا ان ذلك لا ينفى أن هذا الاختصاص ، اختصاص محلى ، لا تتعلق قواعده — عدا قاعدة حظر الاتفاق مقدما على مخالفته — بالنظام العام ، ومن ثم فلا يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعدم الاختصاص دون دفع من الخصم قبل ابداء اى طلب او دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول عملا بالمادة ١٠٨ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق ، أن المطعون عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محليا بنظر الدعوى وباختصاص محكمة الاسكندرية الابتدائية الكائن بدائرتها العقار ، فان الحكم اذ قضى بذلك يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . نقض ١٩٨٠/٥/١٤ طعن ٥٩٧ س ٤٥ ق (ولما كان الاستئناف صالحا للفصل فيه ، فبعد ان نقضت المحكمة الحكم . قضت باعادة القضية الى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية) .

الفرع الخامس : الطعن فى الحكم

(أ) فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

عدم قابلية الحكم للطعن فيه تطبيقا للمادة ٤/١٥ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . مناطه . فصل المحكمة الابتدائية — فى دعوى تخفيض أجرة — فى مسألة أولية باعتبار ان الايجار وقع على محل تجارى بمقوماته . جواز الطعن فى هذا الحكم . علة ذلك .

٧٤٧ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأى طعن طبقا للفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادرا فى منازعة ايجارية يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكام التشريع الاستثنائى ، فاذا كانت أبديت اثناء نظر المنازعة الاصلية المشار اليها منازعة اخرى تخرج بطبيعتها عن نطاق تلك الاحكام ، فان هذه المنازعة وان كانت قد اعتبرت مسألة أولية بالنسبة للمنازعة الاصلية التى ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ او تابعة لها او مرتبطة بها ، الا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة ٤/١٥ منه ، وعلى ذلك فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ فصل فى هذه المنازعة يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . لما كان ذلك . وكان الثابت أن المطعون عليه وان كان قد أقام دعواه بطلب تخفيض الايجار استنادا الى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الا أن الطاعن تمسك بأن الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليه هو ايجار محل تجارى . وقد أخذت محكمة أول درجة بهذا الدفاع وقضت بأن الايجار وقع على محل تجارى بما له من سمعة تجارية وما اشتمل عليه من مهمات لاستخدامها فى الاستغلال التجارى ورتبت على ذلك عدم جواز التحلل من الاجرة واخراج الايجار من نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت العبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف البيان هى بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، فان الحكم الصادر من المحكمة

الابتدائية يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٧٢ س ٤١ ق) .

اعتبـــار الحكم غير قابل لأى طعن طبقـــا المادة ٤/١٥ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . شرطه . صدوره فى منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون .

٧٤٨ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأى طعن طبقا للفترة الرابعة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — الذى صدر الحكم المستأنف فى ظله — أن يكون الحكم صادرا فى منازعة ايجـارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون وفقا لاحكامه ، فاذا لم يتوافر هذا الشرط ، فان الحكم يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للاحكام العامة الواردة فى قانون المرافعات . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق) .

معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة من تطبيق القـــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اولا . العبرة فيها بما قضت به المحكمة . القضاء بفسخ الايجار تاسيسا على أن العين المؤجرة أرض فضاء لا تخضـــع للقـــانون المذكور . خضوعه بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة .

٧٤٩ — العبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو غير ناشئة عن تطبيقه هى بما قضت به المحكمة . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الحكم الابتدائى عندما قضى بفسخ عقد الايجار وتسليم العين المؤجرة وازالة ما عليها من بناء قد اسس قضاءه على أن عين النزاع أرض فضاء لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبق على واقعة النزاع احكام القانون العـــام ، فان الحكم المستأنف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يخضع بالنسبة لقابليته للطعن فيه للاحكام العامة الواردة فى قانون المرافعات . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق) .

جواز استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من محـــاكم الدرجة الاولى بسبب وقوع بطلان فى الحكم او بطلان فى الإجراءات اثر فى الحكم . م٢٢١ مرافعات عدم سريان هذا النص على المنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، النص فى قانون المرافعات على الغاء كل نص آخر يخالف أحكامه لا يلغى ضمنا النص الوارد فى قانون خاص .

٧٥٠ ــ ما اجازته المادة ٢٢١ من قانون المرافعات من استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من محـاكم الدرجة الاولى بسبب وقوع بطـلان فى الاجراءات اثر فى الحكم لا يعتبر استثناء من حكم المادة ٤/١٥ من القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ذلك لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من احـكام قانون المرافعـات ولا سبيل الى الغاء أحكامه الا بتشريع ينص على هذا الالغاء ،ولا يستفاد هذا الالغاء من نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات ذلك ان النص العام لا يلغى ضمنا النص الوارد فى قانون خاص ولا وجه للتحدى بأن نص المادة ٤/١٥ هو النص العام وأن نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات هو النص الخاص فى هذا الصدد ، ذلك ان نصوص قانون المرافعات فى الطعن فى الاحكام تعـد كلهـا من النصـوص العـامة فى الاجراءات لشمولها كل أنواع الانزعة الا ما استثنى بنص خاص فى حين ان القاون رقم ١٢١ لسة ١٩٤٧ لا يتضمن الا نصوصا خاصة بالمنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق احكامه خرج فيها المشرع عن القواعد العامة فى قانون المرافعات من حيث الاختصاص واجراءات التقاضى وطرق الطعن فى الاحكام تحقيقا للاهداف التى تغياها من سن احكامه تخفيا لازمة المساكن ومن بينها رغبته فى حسم المنازعات الناشئة عن تطبيقه فى درجة واحدة من درجات التقاضى كما انه لا وجه للاحتجاج بما نصت عليه المادة الاولى من قانون اصدار قانون المرافعات الحالى من الغـاء كل نص آخر يخالف احكامه ، ذلك أن هذا النص العام ليس الا ترديدا لمبدأ الالغـاء الضمنى دون زيادة ، ومن ثم فلا يلغى النص الوارد فى قانون خاص . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعـون فيه قد التزم هذا النظـر ،وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية برفض تخفيض أجرة العين المؤجرة تطبيقا للقـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على اساس . (نقض ١٢ ــ ٥ ــ ١٩٧٥ طعن ٢٣٧ س ٤٠ ق) .

المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تعتبر منازعات ايجارية . خضوع الحكم الصادر فيها للقواعد العامة من حيث قابليته للطعن .

٧٥١ ــ المنازعات الناشئة عن تطبيق القـانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧

لسنة ١٩٦٥ لا تقتصر منازعات ايجارية لأن كلا منهما لم يدمج فى قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل بقيت أحكامها خارجة عنه مستقلة بذاتها . ومن ثم يكون الحكم الابتدائى الصادر فىهذه المنازعات بالتطبيق لاحكام هذين القانونين خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٣ طعن ١٠ س ٣٨ ق) .

الحكم الصادر فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له . عدم قابليته للطعن . العبرة فى ذلك . ما قضت به المحكمة لا ما طلبه الخصوم .

٧٥٢ — العبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منــازعة ناشئة عن تطبيق القــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو غير ناشئة عن تطبيقــه هى ما قضت به المحكمــة لا بما طلبه الخصــوم . اذ كان ذلك . وكان الحكم الابتدائى قد طبق القانون رقم ١٦٨ سنة ١٩٦١ فى شــأن تخفيض ايجــار الاماكن واجرى تخفيض الاجرة باعتبار أن العين أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، فانه بذلك يكون قد قضى فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ المعدل بالقــانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ سنة ١٩٦١ ، ويكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه طبقا للفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القــاون المشــار اليــه . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٢ طعن ٤١٨ س ٣٧ ق) .

انطواء الحكم المطعون فيه على قضاء فى منازعة ايجارية وأخرى غير ايجارية مرتبطة . اعتبــاره نهائيا غير قابل للطعن بالنسبة للاولى . اجازة الطعن فيه بالنسبة للثانية . لا تناقض .

٧٥٣ — اذا اختلطت بالمنازعة الايجارية التى ينطبق عليهــا القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ منازعة غير ايجارية ، وفصلت المحكمة فيهــا معا لما بينهما من ارتباط ، فان الحكم يكون غير قابل للطعن فيما يتعلق بالمنــازعة الاولى وقابلا له فيما يتعلق بالمنازعة الاخرى وفقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات . واذ كان كل من المطعون عليهم قد طلب تخفيض الاجرة بالنسبة المقررة بالقــانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذى ادمجه المشرع فى القــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالتخفيض المنصــوص عليه بالقانونين ١٦٩ لسنة

١٩٦١ ، ٧ سنة ١٩٦٥ فان الحكم بالتخفيض فى شقة الاول يكون نهائيا ، لأنه يدخل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ ، ويكون قابلا للطعن بالاوجه المقررة فى قانون المرافعات بالنسبة لشقة الثانى الخاص بالقانونين رقمى ١٦٩ سنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، لأن هذين القانونين لم يدمجا فى القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ ، ومن ثم لا تدخل المنازعة الناشئة عن تطبيقهما فى المنازعات الايجارية . اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة الصحيحة فان التناقض المدعى به يكون لا وجود له . (نقض ٢٦ — ١٢ — ١٩٧٢ طعن ٤١٨ س ٣٧ ق) .

القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من احكام قانون المرافعات لا سبيل الى الغاء أحكامه الا بتشريع ينص على هذا الالغاء لا يستفاد ذلك من نص المادة ٣٩٦ مرافعات بعد تعديله بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ المقصود من التعديل جواز الطعن بالاستئناف فى الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية أسوة بأحكام المحاكم الجزئية .

٧٥٤ — ما اجازته المادة ٣٩٦ من قاون المرافعات المعدلة بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ من استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية بسبب وقوع بطلان فى الحكم او بطلان فى الاجراءات اثر الحكم ، لا يعتبر استثناء من حكم المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تقضى بأن الاحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الاماكن نهائية وغير قابلة لأى طعن — ذلك ان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من احكام قانون المرافعات ولا سبيل الى الغاء أحكامه الا بتشريع ينص على هذا الالغاء ، ولا يستفاد هذا النظر من نص المادة ٣٩٦ سالفة الذكر بعد تعديله بالقانون ١٣٧ لسنة ١٩٥٦ اذكل ما قصد بهذا التعديل هو جواز الطعن فى الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من المحاكم الابتدائية اسوة بأحكام المحاكم الجزئية الانتهائية فيما يتعلق بالاستئناف . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٦٣ طعن ١٢٨ س ٢٨ ق) .

الدعوى بطلب تخفيض الاجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد الاقصى الذى يحدده القاون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من المنازعات الايجارية فى

معنى المادة ١٥ منه . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . عدم قابلية الحكم الصادر فيها للطعن .

٧٥٥ — المقصود بالمنازعات التى تشير اليها المادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جميع المنازعات الايجارية التى يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من احكام هذا التشريع الاستثنائى . واذ كانت الدعوى هى منـــازعة بين المؤجر والمستأجر بشأن تحديد الاجرة المستحق دفعهـــا قانون وتستند رافعتهـــا وهى المستأجرة فى طلب تخفيض هذه الاجرة واسترداد ما دفعته زائد على الحد الاقصى الى احكام ذلك التشريع فان هذه الدعوى تعتبر من المنازعات الايجارية المشار اليها فى المادة ١٥ من القانون سالف الذكر والتى تختص بنظرها المحكمة الابتدائية ويكون حكمها فيها غير قابل للطعن عمـــلا بنص الفقرة الرابعة من المادة المذكورة . (نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ٣٩٥ س ٢٧ ق) .

الدعوى بطلب الاخلاء استنادا الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . دفعها بعدم قيام علاقة ايجارية . استناد المحكمة فى اثبات هذه العلاقة الى ورقة صادرة من وكيل المؤجر . النزاع حول ما لهذه الورقة من حجية على المؤجر فى اثبات عقد الايجار . خروجه عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لاينال من ذلك كون هذه المنازعة مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو عدم تطبيقه . الحكم فى هذه المنازعة . خضوعه للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه .

٧٥٦ — المقصود بالمنازعات التى تشير اليها المادة ١٥ من القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ انما هى المنازعات الايجارية التى يستلزم الفصـــل فيها تطبيق حكم من أحكامه وان كانت تعتبر مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو عدم تطبيقه الا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق أحكام القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وعلى ذلك يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ فصل فى هذه المنازعة خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه على ما نصت عليه المادة ٤/١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ٢٨ — ١ — ١٩٦٥ طعن ١٨٥ س ٣٠ ق) .

النزاع حول مقدار الاجرة الحقيقية المتفق عليها استناد المؤجـر الى الاجرة الواردة بعقد الايجار واستناد المستاجر الى ورقة ضد بشأن تخفيض الاجرة الثابتة بالعقـد . عدم خضـوع هذا النزاع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو كان مسالة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق هذا القانون أو عدم تطبيقه . الطعن فى الحكم . خضوعه للقواعد العامة .

٧٥٧ — اذا كان النزاع بين الطرفين فىالدعوى قد احتدم حول مقـدار الاجرة الحقيقية المتفق عليها بينهما فاستند المطعون عليه الى الاجرة الواردة بعقد الايجار واستند الطاعن الى ما جاء بورقة الضد المقدمة منه والمحررة من وكيل المطعون عليه بشأن تخفيض الاجرة الثابتة بالعقد ، فان الفصل فى هذا النزاع لا يخضع بطبيعته لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما لاحكام القانون المدنى ولئن كانت هذه المنازعة تعتبر مسألة اولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو عدم تطبيقه الا انهـا لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة الخامسة عشرة منه اذ المقصود بالمنازعات التى تشـير اليهـا المادة المذكورة انما هى المنازعات الايجارية التى يستلزم الفصل فيهـا تطبيق حكم من احكـام هذا التشريع الاستثنائى ، وعلى ذلك فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ فصل فى هذه المنازعة وتغلغل فى تفسير ورقة الضد وبحث صحتهـا ومداها واثرها على المؤجر يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيـه على ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ٢٧ — ٥ — ١٩٦٥ طعن ٣١٤ س ٣٠ ق) .

تناول المحكمة الابتدائية فى حكمها بالاخلاء الفصل فى منازعات تخرج عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبقت فيها احكام القانون المدنى . الفصل فيمن له الصفة فى المطالبة بالاجرة وحق المستاجر فى حبسها . حكمها فى ذلك يخضع للقواعد العامة من حيث جواز الطعن .

٧٥٨ — المقصود بالمنازعات التى تشير اليها المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى يكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن انما هى المنازعات الايجارية التى يستلزم الفصل فيها تطبيق حـكم من احـكام هذا التشريع الاستثنائى . فاذا كانت الدعوى قد اقيمت بطلب اخلاء العين المؤجرة لعـدم

الوفاء بالاجرة وذلك استناداً الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فدفع المستأجر الدعوى امام المحكمة الابتدائية بعدم قبولها لرفعهـا من غير ذى صفة على اساس أنه لا توجد علاقة ايجارية بينه وبين المدعى طالب الاخلاء وأن الاخير انما هو مجرد دائن متنازل له عن الاجرة فقط وتنازل بدوره عنهـا الى البنك مما يجعل الاخير صاحب الصفة فى المطالبة بالاجرة كما تمسك المستأجر بأن له طبقا لاحكام القـانون المدنى حق حبس الاجرة حتى تستوفى المبالغ التى انفقتها فى اصلاح العين المؤجرة وانتهت المحكمة فى قضـائها بالاخلاء الى ان التنازل الصادر لطالب الاخلاء غير متصور على التنـازل عن الاجرة بل هو تنازل عن الايجار كله وان التنازل الصادر الى البنك كان متصورا على الاجرة وان البنك فى قبضه الاجرة من المدعى عليه يعتبر مجرد وكيل مفوض فى ذلك لا تنتقل اليه حقوق أخرى يرتبها عقد الايجار كما ردت المحكمـة على دفاع المدعى عليه المتضمن حقه فى الحبس طبقا لاحكام القانون المدنى ونفت أحقيته فى اجراء الاصلاحات التى ادعى باجرائهـا فى العين المؤجرة فان المحكمـة الابتدائية تكون قد تناولت فى حكمها القاضى بالاخلاء الفصل فى منازعات تخرج عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطبقت فيها احكام القانون المدنى ومن ثم يخضع حكمها فى هذا الخصوص للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه عملا بالفقرة الاخيرة من المادة ١٥ سالفة الذكر لأن تلك المنازعات وان كانت تعتبر مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق ذلك القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة الخامسة عشرة منه . (نقض ١٨ — ١١ — ١٩٦٥ طعن ١٣٢ س ٣١ ق) .

الاحكام الغير قابلة لأى طعن طبقا للقـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وجوب صدورها فى منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القـانون . عدم توافر هذا الشرط . خضوع الحكم للقواعد العامة للطعن فى الاحكام .

٧٥٩ — يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأى طعن طبقا للفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادرا فى منازعة ايجارية ناشئة عن تطبيق ذلك القانون وفقا لاحكامه فاذا لم يتوافر هذا الشرط فان الحكم يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات والعبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة عن تطبيق القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو غير ناشئة عن تطبيقه هى بما

قضت بهالمحكمة لا بما طلبه الخصوم فاذا اطرحت المحكمة احكام ذلك القانون الاستثنائي وقضت فى الدعوى وفقا لاحكام القانون المدنى فان حكمها يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٦٥ طعن ١٩٦ س ٣١ ق) .

جواز الطعن بالنقض فى الاحكام الصادرة من محاكم الاستئناف لمخالفة القانون . عدم جواز الطعن بالنقض فى الحكم استنادا الى المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . مناطه . ورود الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون .

٧٦٠ — اذا كان الحكم المطعون فيه صادرا من محكمة الاستئناف فان الطعن فيه بالنقض لمخالفته القانون يكون جائزا عملا بالمادة الاولى من قانون حالات واجراءات الطعن بالنقض . ولا وجه للقول بأن الطعن فى الحكم بطريق النقض غير جائز عملا بالمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ أن محل تطبيق هذا النص ان يكون الطعن واردا على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية وفى منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون . (نقض ٢٨ — ١ — ١٩٦٥ طعن ١٨٥ س ٣٠ ق) .

عدم جواز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائيــة فى المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صدور الحكم من محكمة استئنافية . جواز الطعن فيه بطريق النقض .

٧٦١ — متى كان الحكم المطعون فيه صادرا من محكمة الاستئناف فان الطعن فيه بالنقض لمخالفة القانون يكون جائزا عملا بالمادة الاولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن بالنقض ولا وجه لما يثيره المطعون ضده من ان الطعن فى الحكم بطريق النقض غير جائز وفقا للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ أن محل تطبيق هذا النص أن يكون الطعن واردا على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون . (نقض ٢٧ — ٥ — ١٩٦٥ طعن ٣١٤ س ٣٠ ق) .

(ب) فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

الاحكام الصادرة فى ظل القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ فى المنازعات الناشئة

عن تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . خضوعها من حيث جواز الطعن فيها للقواعد العامة فى قانون المرافعات .

٧٦٢ — مؤدى نص المادتان ٤٣ ، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع وان الغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الا انه ابقى على احكامه الخاصة بتحديد الاجرة والمقررة على مخالفتها . لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الاحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الاجرة والآثار المترتبة على مخالفتها ، وكانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تقضى بعدم جواز الطعن فى الاحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، فان الاحكام التى تصدر فى ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات والتى تجعل مناط استئناف الاحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز فيه الدعوى للنصاب الانتهائى لها وقدره مائتان وخمسون جنيها . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

دعوى المؤجر بفسخ العقد لتنازل المستاجر عن الايجار تمسك المتنازل له بصحة التنازل باعتبار انه من مهجرى مدن القناة . اثره جواز استئنافه الحكم الصادر بالاخلاء ولو لم يستانفه المستاجر الاصلى .

٧٦٣ — اذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع المطروح كان يدور أمام محكمة اول درجة حول قيمة التنازل الصادر من المستأجر الاصلى المطعون عليه الاول الى المطعون عليه الثانى باعتباره من مهجرى مدن القناة وينبسط عليه حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، وكان توافر هذه الصفة فيه يجعل له حقا شخصيا مباشرا فى مواجهة الطاعين طالما صدق هذا الوصف عليه ، فان قضاء الحكم الابتدائى بفسخ عقد الايجار ويرفض اجازة التنازل الصادر له من المستأجر الاصلى يجعل له حقا فى استئنافه حتى لو امسك المستأجر الاصلى المطعون عليه الاول عن الطعن فيه . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٨ طعن ٣٥٢ س ٤٤ ق) .

اختصاص المحاكم الابتدائية بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . الطعن فى الاحكام الصادرة فى تلك المنازعات . خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات .

٧٦٤ — اذ كانت المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل فى المنازعات التى تنشأعن تطبيقه ، ولم يرد به نص يجيز الطعن فى الاحكام الصادرة فى تلك المنازعات مهما كانت قيمتها ، فان مفاد ذلك ان المشرع جعل الطعن فى هذه الاحكام خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات . ولا يغير من ذلكما ورد فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الامة من انها عدلت المادة ٤٠ من مشروع القانون آنف الذكر على نحو يفتح باب الطعن فى الاحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه تجنبا لكثير من المتناقضات التى حفلت بها الاحكام بسبب حظر الطعن فيها مع ان فتح باب الطعن من شأنه ان تستقر الاحكام على مبادىء موحدة،ذلكانه ليس فيماورد بتقريراللجنة المذكورة مايفيد جواز الطعن فى الاحكام على اطلاقه ايا كانت قيمة الدعوى ، اذ ان تلك اللجنة قد اقتصرت على حذف ما كان ينص عليه مشروع القانون من نهائية الاحكام المذكورة وعدم قابليتها للطعن وقد جاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خاليا من نص يبيح الطعن فى الاحكام الصادرة فى المنازعات الخاضعة لاحكامه ايا كانت قيمتها مما يؤكد ان المشرع قد قصد الى اخضاع الطعن فيها للقواعد العامة فى قانون المرافعات . (نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ق) .

(جـ) فى ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

انظر المادتين ١٨ و ٢٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الفرع السادس : تقدير قيمة الدعوى

(ا) دعوى الفسخ :

الاتفاق على ان عقد الايجار معقود مشاهرة وانه لا يجوز طرد المستاجر الا للتاخر فىسداد الاجرة . اعتبار مدة العقد غير معينة . الدعوى بطلب فسخه . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها . باعتبارها غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٦٥ — تقديرقيمة الدعوى المقابلة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد طبقا للبند الثانى من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه . والتى لم تكن محل نعى من الطاعن — أنه وان كان عقد الايجار سند الدعوى معقـودا مشاهرة الا انه منصوص فيه على انه لا يجوز طرد المستأجر الا بسبب التأخر فى دفع الاجرة فان مؤداه أن العقد يظل مستمرا مادا مالمستأجر قائمـا بأداء الاجرة وذلك اعمالا لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة ، ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعاوى التى أوردها قانون المرافعات خلوا من النص على تقدير قيمة الدعوى المقابلة بطلب فسخ عقـد مستمر غير معين المدة . فان الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المنصوص عليها فيه ، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيها التزاما بحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الاختصاص بنظرها معقودا تبعا لذلك بنص المادة ٤٧ مرافعات ، اذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجـواز الاستئناف وفقا للمادة ٢٢٣ مرافعات وفصلت فىموضوعه ، فان النعى على حكمهـا بهـذا السبب الخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير محله . (نقض ٢٢ — ١٢ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٠ س ٤٩ ق) .

عقود ايجار الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . امتدادها لمدة غير محدودة بعد انتهاء مدتها الاتفاقية . الدعوى بطلب فسخ العقـد . غير مقدرة القيمة . اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها .

٧٦٦ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه اذا كان المكان المؤجر مما يخضع لحكم المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعدها المادة الاولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فان عقد ايجـاره يمتد بعـد انتهاء مدته الاتفاقية لمدة غير محددة ، وتضحى الدعوى المقابلة بطلب فسخه غير مقـدرة القيمة ومن ثم زائدة على مائتين وخمسين جنيها اتباعا لحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات وداخلة بذلك فى اختصاص المحكمة الابتدائية عملا بحكم المادة ٤٧ منه ، بغض النظر عن عدم استناد طلب الفسخ الى سبب من الاسباب الواردة فى قانون ايجار الاماكن ، ولما كان المحلان مثار النزاع من الاماكن التى تسرى عليها المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان مدة ايجارهما تكون بعد انتهاء المدة الاتفاقية ممتدة بقوة القانون ، ومن ثم تختص المحكمة الابتدائية

بنظر الدعوى المقامة بطلب فسخ العقد المتعلق بهــا وفقــا لاحــكام قانون المرافعات . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٧٤٤ س ٤٧ ق) .

دعوى تحديد اجرة الاماكن الخاضعة للتشريعــات الاستثنائية . غير قابلة لتقدير قيمتها بعد انتهاء مدة العقد الاصلية . علة ذلك . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٦٧ — مدة الايجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الاصلية لامتدادها بحــكم القانون واذ كانت دعوى تحديد الاجرة للعين المؤجرة هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — دعوى بطلب صحة أو ابطال عقد مستمر تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها فا نعقد الايجار موضــوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الاصلية الى مدة غير محدودة،وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالى تعتبر زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائز استئنافه . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٢٧٨ س ٤٥ ق) .

دعوى الاخلاء هى دعوى بفسخ عقد الايجار . غير قابلة لتقدير قيمتها . جواز استئناف الحكم الصادر فيها. علة ذلك . لا عبرة بالاستناد الى نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى .

٧٦٨ — اذ كانت الدعوى — باخلاء المستأجر — هى دعوى بطلب فسخ عقد الايجار يدور النزاع فيها حول امتداد العقد ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقــدير قيمتها باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد فاذا كان قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية واذ كان عقد الايجار موضــوع النزاع قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد وتكون الدعوى غير قابلة لتقــدير قيمتها وبالتالى تعتبر زائدة عن مائتى وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه لا يقدح فى ذلك استناد المطعون عليهما الى المــادة ، ٢/٥٩٤ من القــانون المدنى ، اذ لا تأثير

لهذه المنازعة على تقدير قيمة الدعوى . (نقض ١ — ٦ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٠ س ٤٣ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستأجر بعد انتهاء المدة الاصلية للعقد . غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها . علة ذلك .

٧٦٩ — اذا كانت الدعوى الماثلة يدور النزاع فيها حول فسخ عقد الايجار واخلاء العين المؤجرة وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل عن المدة الواردة فى العقد ، فاذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، لما كان ذلك وكان عقد الايجار موضوع النزاع — بعد انتهاء مدته الاصلية — قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن فمن ثم يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالى تعتبر قيمتها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — زائدة عن مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بجواز الاستئناف فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٣ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٣٤٨ س ٤٣ ق) .

عقد الايجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن . امتداده تلقائيا لمدة غير محدودة . الدعوى بطلب اخلاء العين المؤجرة بمقتضاه لعدم الوفاء بالاجرة . غير قابلة لتقدير قيمتها .

٧٧٠ — اذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة هى دعوى فسخ عقد الايجار ، وكان العقد الذى يخضع لقانون ايجار الاماكن يمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة ، فان الدعوى تعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — غير مقدرة القيمة . واذ كان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر ، فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٣٢٩ س ٤١ ق) .

دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن غير مقدرة القيمة . القضاء بجواز استئناف الحكم الصادر فيها . صحيح .

٧٧١ — اذا كانت الدعوى التى يقيمهـا المؤجر باخلاء العين المؤجرة لمخالفة شرط حظر التنازل عن الايجار هى دعوى بطلب فسخ عقد الايجار ، وكان العقد الخاضع لقانون ايجار الاماكن يمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة ، فان الدعوى تعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة — غير مقـدرة القيمة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة وقضى بجـواز الاستئناف فانه لا يعيبه ما وقع فى اسبابه من خطأ بتقريره أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد فتح باب الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الابتدائية استثناء من قواعد تقدير الدعوى طالما لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها . (نقض ٢٣ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س ٤٢ ق) .

دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأجير من الباطن . دعوى بفسخ عقد الايجـار . غير قابلة لتقـدير قيمتها . علة ذلـك. جواز استئناف الحـكم الصادر فيها .

٧٧٢ — اذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة هى دعوى بطلب فسخ عقد الايجار بمعنى انهائه وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد . كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، فان مفاد ذلك أنه اذا كانت المدة الباقية من العقد غير محدودة فان المقابل النقدى يكون غير محدد ويكون طلب الاخلاء غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ومن ثم يـكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه ، لما كان ما تقدم وكن عقد الايجار مثار النزاع المحرر بين الطاعن وبين المطعون عليه الاول قد انعقد مشاهرة بتاريخ اول اكتوبر ١٩٦٣ ، فانه يكون قد امتد تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محـدودة بعد أن انتهت مدته الاصلية ويكون طلب الاخلاء غير مقدر القيمة ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير اسـاس . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

(ب) دعوى الفسخ وازالة المنشات والتسليم :

الدعوى بطلب فسخ الايجار وتسليم العين المؤجرة وازالة ما عليها من

مبان . اعتبارها ناشئة عن سبب قانوني واحد هو عقد الايجار . تقـدير قيمتها باضافة قيمة المبانى الى طلب الفسخ والتسليم .

٧٧٣ — تقضى القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات بأنه اذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الايجار وتسليم العين المؤجرة وازالة ما عليها من مبان .فانه يجب وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة فى المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ — الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله — اضافة قيمة المبانى الى طلب فسخ عقد الايجـار والتسليم باعتبـار أن طلب الازالة طلب اصلى ، وان طلبات المؤجر وان تعددت الا أن منشأها جميعا هو عقد الايجار مما يتعين معه ان تقدر قيمـة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقـا للمـادة ٤١ منه . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧٥ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق) .

وجوب اضافة قيمة المبانى المطلوب ازالتها الى قيمة طلب فسخ عقـد الايجار والتسليم فى تقدير قيمة الدعوى ونصاب الاستئناف . تمسك الطاعن بأن تلك المبانى قيمتها تربو على النصاب النهائى لمحكمة اول درجة . رد الحكم المطعون فيه بأن الطاعن لم يقدم على ذلك دليلا والتفاته عن تحقيقه بنفسه . خطـأ .

٧٧٤ — متى كان الثابت فى الحكم المطعون فيه أن الطاعن قال فى دفاعه ان قيمة الدعوى لا تدخل فى النصاب النهائى للحكم المستأنف ، لأن قيمة المبانى المطلوب ازالتها تربو على هذا النصاب ، وقد رد الحكم المطعـون فيه على ذلك بأن الطاعن لم يقدم على ما زعم من أن المبانى موضوع الدعوى تربو على اختصاص المحكمة دليلا ، فان هذا الذى ذهب اليـه الحكم لا يحقق غرض القانون من وجوب اضافة قيمة المبانى الى قيمة طلب فسخ عقـد الايجـار والتسليم فى تقدير نصاب الاستئناف ، اذ ان قابلية الحكم للطعن فيه بالاستئناف هى من القواعد المتعلقة بالنظام العام ،ومؤدى ذلك أن يكون على محكمـة الاستئناف أن تستنفد القواعد التى بينهـا قانون المرافعـات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ فى المادة ٣١ منه لتقدير قيمة المبانى ، بأن تقدر قيمتها باعتبار مائة وثمانين ضعفا لقيمة الضريبة المربوطة عليها ، فاذا كانت غير مربوطة عليها ضريبـة قدرت قيمتها بحسب المستندات التى تقدم أو بواسطة خبير ، فاذا لم تسعف تلك القواعد فى تقدير قيمتها كان على المحكمة أن تعتبر قيمة المبانى زائدة على

٢٥٠ جنيها طبقا لما تقضى به المادة ٤٤ من قانون المرافعـات المذكورة ، واذ حجب الحكم نفسه عن ذلك بما قدره من أن الطاعن لم يقدم دليلا على قيمـة المبانى مع أنه كان على محكمة الاستئناف انتحقق ذلك بنفسها ، فانه يكون قد خالف القـانون واخطـأ فى تطبيقه . (نقض ٢٢ — ١ — ١٩٧١ طعن ٤٢٨ س ٤٠ ق) .

الدعوى بطلب اخلاء الارض المؤجرة وتسليمها بما عليها من مبان عدا السقف . وجوب الاعتداد عند تقدير قيمتها بقيمة السقف . عدم جواز التحدى لاول مرة امام محكمة النقض بعدم الاختصاص القيمى لما يخالطه من واقع لم يعرض على محكمة الموضوع .

٧٧٥ — أنه وان كان الاختصاص بحسب قيمة الدعوى من النظام العام ، الا انه فى خصوص الدعوى الحالية قد تضمنت الى جانب طلب اخلاء الارض المؤجرة وتسليمها بما عليها من مبان طلب ازالة السقف فانه يعتد بقيمته عند تقدير قيمة الدعوى وفقا للمادة ٢/٣٦ من قانون المرافعات ، واذ كانت اوراق الدعوى قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنين امام محكمة الموضوع بأن قيمـة الدعوى بما فيها من طلب ازالة السقف لا تجاوز مائتين وخمسين جنيها ، فانه لا يجوز لهما التمسك بهذا الدفع لاول مرة أمام محكمة النقض لمايخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق) .

طلب المؤجر ازالة المبانى المنشاة بالعين المؤجرة من الطلبات الناشئة عن عقد الايجار . تقدير قيمة الدعوى بمجموعها .

٧٧٦ — طلب المؤجر ازالة المبانى المنشاة بالعين المؤجرة . سـواء اعتبر طلبا ملحقا بطلب اخلاء المستأجر أو منفصلا عنه ، هو — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — من الطلبات الناشئة عن عقد الايجار الذى يتعين تقدير قيمة الدعوى بمجموعهـا . (نقض ١٤ — ٦ — ١٩٦٦ طعن ٢٤٥ س ٣١ ق) .

(جـ) دعوى امتـداد الايجـار :

دعوى المؤجر بالاخلاء للتخلف عن الوفاء بالاجرة هى دعوى بفسـخ

عقد الايجار . الدعوى بطلب فسخ او امتداد عقد الايجار الخاضع لقوانين ايجار الاماكن غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٧٧ — اذ كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة هى دعوى بطلب فسخ عقد الايجار « أ ى انهائه » يدور النزاع فيها حول امتداد العقد ، وكانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقدير قيمتها باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد ، فاذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ؛ واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، مما مفاده انه اذا كانت المدة الباقية من العقد المستمر او المدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها مدة محدودة ، كان المقابل النقدى لهذه المدة محدودا ، وتكون دعوى فسخ العقد أو امتداده مقدرة القيمة بذلك المقابل المحدد ، أما اذا كانت المدة الباقية من العقد او المدةالتى قام النزاع على امتداده اليها غير محدودة فان المقابل النقدى لهذه المدة يكون غير محدد ، ويكون طلب فسخ العقد أو امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته ، وتعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة٤١من قانون المرافعات،ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد جانب هذا النظر واعتبر ان عقد الايجار مثار النزاع وهو يخضع لقانون ايجار الاماكن قد تجدد وفقا لاحكام المادتين٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدنى ، ورتب علىذلك تقدير قيمة الدعوى بأجرة المدة التى تجدد اليها العقد وهى تقل عن مائتين وخمسين جنيها ، وقضى على هذا الاساس بعدم جواز الاستئناف فانه بذلك يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ٢٧ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٣٠٧ س ٤١ ق) .

(د) المنازعة فى اعتبار الايجار مفروشا او خاليا :

تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد العقد امتدادا قانونيا من عدمه تبعا للمنازعة فى تأجير العين خالية او مفروشة . اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٧٨ — اذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليها الاولى اقامتها بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استنادا الى ان عين النزاع مؤجرة

مفروشة وان المادة ٢٣ من ذلك القانون اخرجت الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى خلافا لما كانت تقضى به المادة الاولى من القانونى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أبرم عقد الايجار موضوع النزاع فى ظله ، وأن المادة ٢٦ منه اباحت للمالك ان يؤجر شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه وهى تؤجر فى ذات العقار شقة أخرى مفروشة . وأن المادة ٢٩ أوجبت على الملاك والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لهذه الاحكام ، وكانت الطاعنة قد اجابت على الدعوى بأن ما اثبت بالعقد من أن الشقة مفروشة صورى وأنها أوجرت خالية ، وكان مفاد ذلك القول ان عقد الايجار محل النزاع يسرى عليه الامتداد القانونى ، فان مثار النزاع فى الدعوى يكون فى حقيقة الواقع دائراً حول ما اذا كان العقد ممتدا امتدادا قانونيا تبعا لتأجير العين المؤجرة خالية طبقا لتصوير الطاعنة ، اوان هذا الامتداد قد انحسر عنه اذ أدركه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنظر لتأجير العين مفروشة أخذا بقول المطعون عليها الاولى . لما كان ما تقدم وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، وكانت المدة المشار اليها فى الدعوى المطروحة غير محدودة ، فان قيمة الدعوى تعد عندئذ زائدة عن مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويجوز الطعن بطريق الاستئناف فى الاحكام الصادرة فيها ، واذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٤٥٨ س ٤٣ ق) .

(هـ) دعوى تحديد الاجرة :

دعوى تحديد أجرة الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . غير قابلة لتقدير قيمتها . علة ذلك . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٧٩ — متى كانت الدعوى الحالية يدور النزاع فيها حول تحديد الاجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى المقررة قانونا يعتبر باطلا ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب صحة أو ابطال عقد مستمر . فان قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها ، وكان عقد الايجار موضوع النزاع بعد انتهاء مدته — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد امتد تلقائيا الى

مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وبالتالى تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات ؛ ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه . واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢١ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٣١١ س ٤٢ ق) .

دعوى تحديد اجرة الاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية . غير قابلة لتقدير قيمتها . علة ذلك . جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

٧٨٠ — اذا كانت الدعوى يدور النزاع فيها حول تحديد الاجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى المقرر قانونا يعتبر باطلا ، وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب صحة أو ابطال عقد مستمر فان قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها وكان عقد الايجار موضوع النزاع — بعد انتهاء مدته — قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدى لهذه المادة غير محدد ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها ، وبالتالى تعتبر قيمتها زائدة عن مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه . (نقض ٢٧— ٣ — ١٩٧٣ طعن ٢٦٥ س ٤١ ق) .

(و) دعوى تخفيض الاجرة لنقص المنفعة :

دعوى تخفيض اجرة المكان لنقص فى المنفعة . تكييفها . دعوى فسخ جزئى لعقد الايجار . تقدير قيمة الدعوى باجرة المدة الواردة فى العقد أو الباقى منها .

٧٨١ — مقتضى القواعد العامة أن يراعى عند تقدير قيمة الدعوى — دعوى تخفيض الاجرة مقابل النقص فى المنفعة — اجرة المدة الواردة فى العقد أو الباقى منها ، باعتبارها دعوى فسخ جزئى لعقد الايجار وفقا للمادة ٢/٣٨ من قانون المرافعات السابق . (نقض ٢٤ — ٣ — ١٩٧٠ طعن ٤٣ س ٣٦ ق) .

(ز) دعوى المفاضلة بين العقود :

كون الفصل فى الطلبات يستلزم المفاضلة بين عقد ايجار المدعى وعقد مستاجر آخر من نفس المؤجر وما يتبعه من الفصل فى صحة عقد الايجار فان تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع الاجرة عن مدة ايجار المدعى كلها .

٧٨٢ — متى كان الفصل فى طلبا تالطاعن يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد المطعون عليه الثانى المستاجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل فى صحة عقد ايجاره ونفاذه حتى تكون له الاولوية على عقد ايجار المطعون عليه الثانى ، فان تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة يكون باعتبار مجموع الاجرة عن مدة ايجار الطاعن كلها وفقا للمادة ٣٨ من قانون المرافعات ولا محل لتطبيق الفقرة الاولى من المادة ٤٦ من هذا القانون . ذلك أن هذا النص انما ورد استثناء من القاعدة العامة للاختصاص النوعى لمحكمة المواد الجزئية المبينة بالمادة ٤٥ مرافعات ، فهو لا يطبق الا فى الاحوال المنصوص عليها فيه على سبيل الحصر ، وهذه الاحوال جميعها محصورة فى العلاقة بين المؤجر والمستاجر ولا تتعدى الى الفصل فى نزاع خاص بتفضيل عقد ايجار على عقد ايجار آخر صادر من نفس المؤجر . (نقض ٧ — ١ — ١٩٥٤ طعن ٣٨ س ٢١ ق) .

الفصل السادس

تطبيــق القــــانون المدنى

الفــرع الاو ل: ايجــار الارض الفضـــاء

ايجــار الارض الفضــاء :

القضاء بانهاء عقد ايجار الارض الفضاء المؤجرة للمورث . موضـــوع غير قابل للتجزئة . الطعن بالنقض من أحد ورثته دون الآخرين . اختصام الطاعن لبــاقى الورثة المحكوم عليهم من تلقــاء نفسه . صحيح . م٢١٨ مرافعـــات .

٧٨٣ — اذا كان طلب انهــاء عقد ايجار الارض الفضــاء التى كان يستأجرها مورث الطاعن والمطعون عليهم من الثانية الى الاخيرة والذى آل حق ايجارها الى هؤلاء بطريق الميراث أمرا لا يقبل بذاته تجــزئة مما مؤداه أنه وقد انفرد الطاعن دون سواه من الورثة — بالطعن على الحكم الصادر فى الدعوى فقد كان واجبا على الطاعنة بناء على امر المحكمة بعد رفع الطعن وقبل نظره اختصامهم فيه واذ بادر الطاعن الى ذلك من تلقــاء نفسه فانه يكون قد حقق مراد القانون كاملا ولا يكون ثمة وجه للاحتجاج عليـــه بأن المطعون عليه انما هو المحكوم له بالحكم المطعون فيه وصاحب المصلحة فى الدفاع عنه . اذ لا تعارض بين هذا النظر وبين اعمال ما أوجبه القانون من اختصام زملاء الطاعن فى الموضوع غير القابل للتجزئة ، ذلك الاختصام الذى لا يتأتى الا باعتبارهم مطعونا عليهم للانضمام الى الطاعن ، لما كان ما تقدم فان الدفع المبدى من المطعون عليه الاول — بعــدم قبــول الطعن الموجه لباقى الورثة — يكون على غير اساس (نقض ٩ — ٢ — ١٩٨٠ طعن ٢٨٨ س ٤٦ ق) .

تأجير أرض فضاء مسورة لاستعمالها ورشة لاصــلاح العــربات . خضوع العقد لاحكام القانون المدنى دون التشريعات الاستثنائية بايجـــار الاماكن . علة ذلك .

٧٨٤ — اذ كانت المادة الاولى من كل من القــانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن احكامهــا تسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء فمتى وصفت العين فى العقد بأنها أرض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان أحكام قانون ايجار الاماكن لا تسرى عليها ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغــرض الذى استئوجرت من أجله الارض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الارض انها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لاحكام القانون المدنى ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجره من المالك السابق للعقار الى الطاعن هى أرض فضــاء ، فانه لا يغير من وصفها ذلك انها مسورة طالما لم يثبت أن احاطتها بهذا السور كان عنصراً روعى عند استئجارها أو عند تقدير اجرتها ، كما لا يغير منه الاشــارة فى العقد الى أنه قصد من الايجار استعمالها ورشة لاصلاح العربات ، وبالتالى فلا تسرى احكام القانون الاستثنائى . (نقض ٢٥ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٧١٢ س ٤٣ ق) .

ايجار الارض الفضاء . عدم خضوعه لقوانين ايجار الاماكن . العبرة فى وصف العين هى بما ورد بعقد الايجار بشرط ان يكون حقيقيا انصرفت اليه ارادة المتعاقدين .

٧٨٥ — اذ كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجــار الاماكن والمقابلة لذات المادة من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الاخلاء مرده فى الاصل الى وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار ، فان ورد العقــد على أرض فضــاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الارض مبان وقت ابرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقــد الايجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة العاقدين . (نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٧٦ طعن ٢١٩ س ٤٣ ق) .

ورود عقد الايجار على أرض فضاء . خضوعه للقواعد العامة فى الايجار

دون قوانين ايجار الاماكن . لا يغير من ذلك ان تكون الارض مسورة او عليها مبان لم تكن محل اعتبار فى التعاقد .

٧٨٦ — اذ كان البين من عقد الايجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرضا فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المبانى منها سوى مساحة ١٢٠ر٢٧ مترا مربعا فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المبانى التى تسلماها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الارض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد قد انصب على ارض فضاء ، وأن كون الارض مسورة أو مقام عليها بعض المبانى أمر لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فان الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه احكام التشريع الاستثنائى يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ولا لمدلوله ، ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير أساس . نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٧٦ طعن ٢١٩ س ٤٣ ق) .

استخلاص الحكم ان العين المؤجرة عبارة عن ارض فضاء . قضاؤه بعدم انطباق احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . لا خطأ .

٧٨٧ — اذ كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة الاولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق أحكامه ، فان الحكم المطعون فيه اذ خلص الى عدم انطباق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهى الى تطبيق القواعد العامة فى القانون المدنى فانه يكون قد صادف صحيح القانون . (نقض ١٢ — ٣ — ١٩٧٥ طعن ٤٧٤ س ٤٠ ق) .

الضابط فى الاختصاص بطلب الاخلاء هو وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار . عدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذا كان عقد الايجار واردا على ارض فضاء بصرف النظر عما اذا كان يوجد بها مبان وقت العقد أم لا .

٧٨٨ — الضابط فى شأن القاعدة القانونية التى تحكم مسألة الاختصاص بطلب الاخلاء على ما جرى به قضاء محكمة النقض — هو وصف

العين المؤجرة فى عقد الايجار فاذا كان عقد الايجار واردا على أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع لقواعد القانون العام الخاصة بالاختصاص — وذلك بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الارض مبان وقت انعقاد عقد الايجار — وان كانت الاجارة واردة على مكان معد للسكنى او غير ذلك من الاغراض فان المنازعة على الاخلاء تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية المختصة . (نقض ٢٣ — ٤ — ١٩٥٩ طعن ٤١ س ٢٥ ق) .

القضاء باجرة أرض فضاء مضافا اليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدم بحث الحكم فى أسبابه توافق ارادة طرفى العقد على هذه الزيادة . انعدام حجية الحكم بالنسبة للاجرة عن المدد اللاحقة .

٧٨٩ — مناط حجية الشىء المقضى فيها أن تكون المسألة التى فصل فيها الحكم السابق مسألة أساسية ويكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الاول استقرارا مانعا من مناقشتها فى الدعوى الثانية بين الطرفين واذن فمتى قضى بايجار أرض فضاء عن مدة معينة مضافا اليه الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يكن توافق ارادة طرفى عقد الايجار بشأن هذه الزيادة الطارئة على العقد موضوع بحث أو مناقشة بينهما ولم يعرض لها الحكم فى أسبابه فانه لا يكون للقضاء بها حجية تنسحب الى الاجرة عن المدد اللاحقة لتاريخ ذلك الحكم لاختلاف الموضوع . (نقض ١ — ٣ — ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق) .

عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذا كانت العين ارضا فضاء ولو اقام فيها المستاجر بناء وطالبه المؤجر بزيادة الاجرة بالنسبة التى بحددها القانون المذكور .

٧٩٠ — متى كان الثابت من عقد الايجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد اقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الاجرة بالنسبة التى يجيزها ايجار المساكن خصوصا اذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه .

واذن فمتى كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الايجار مبنى ورتب على ذلك الحكم بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى فانه يكون قد مسخ شروط العقد واخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه . (نقض ١٨ — ٦ — ١٩٥٣ طعن ٢٨ س ٢١ ق) .

عدم سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على العين المؤجرة باعتبارها أرضا فضاء ولو اقام بها المستاجر ابنية ولو تعدل مقدار الاجرة فى العقد وارفق به رسم يوضح معالم الابنية .

٧٩١ — لما كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطاعنة الى المطعون عليه هى أرض فضاء ، وكانت اقامة المستاجر منشات على هذه الارض لامكان — الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بانها ارض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى اقامه المستاجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الايجار الجديد تناول تاجير مبنى النادى اسوة بالارض التى اقيم عليها متى كان لم يذكر فى اى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الارض وما عليها من مبان لما كان ذلك . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تاسيسا على أن العين المؤجرة هى من الاماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون . (نقض ٥ — ٢ — ١٩٥٣ طعن ٣٤٣ س ٢٠ ق) .

عدم سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الارض الفضاء ولو كان المستاجر قد اقام عليها مبان فى تاريخ سابق على العقد .

٧٩٢ — لما كانت المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء ، فانه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار اليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لاحكام القانون العام ، ولا يغير من ذلك ان يكون المستاجر فى سبيل الانتفاع بها قد اقام عليها

منشآت ، ولو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الايجار متى كان الايجار مقصورا على الارض الفضاء بدون المبانى المملوكة للمستأجر . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى واحالتها على دائرة الايجارات لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٥٥ طعن ٧١ س ٢٢ ق) .

عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الارض الفضاء ولو صرح المؤجر للمستأجر باقامة بناء يصبح ملكا للمؤجر بمجرد اقامته .

٧٩٣ — متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء اجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فان انشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الايجار ، على اعتبار أنه أرض فضاء ، اذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من اجله الارض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، اما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء مادام أن الاجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المبانى لم تكن هى محل العقد . وإذن فان الحكم المطعون فيه اذ قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ومدلوله . (نقض ٢٩ — ١٠ — ١٩٥٣ طعن ٣٩٨ س ٢١ ق) .

استئجار ارض فضاء ليقيم عليها المستأجر بناء من الخشب للاستعمال لا يخضع للامر العسكرى ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ولو اتخذ منه المستأجر مسكنا .

٧٩٤ — ان العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة — كلما كان هذا التعرف لازما لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف — هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما اجراه المستأجر فيها فى حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار . فاذا كان عقد الايجار صريحا فى أن المستأجر انما استأجر قطعة ارض فضاء ليقيم

عليهـــا بيتا من خشب لاغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم ان العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الامر العســكرى رقم ٣١٥ لسـنة ١٩٤٢ اخذا فى ذلك برأى اجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكنا له فى حين انه اذا فعل كان مخالفـا لعقده فهذا الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٢ — ١٢ — ١٩٤٦ طعن ١ س ١٦ ق) .

مقـــابل المساحة الزائدة او الناقصة :

النص فى عقد الايجـــار على محاسبة المستاجر على القـــدر الزائد فى العين لا يستلزم سوى اجراء المقاس وحساب المدة .

٧٩٥ — اذا نص فى عقد الايجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر انه زرعه زائدا على الاصل المؤجر له ، فان المعول فى تقاضى أجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد اجرائها فعلا وعلى الفترة التى زرع فيهــا فقط . وتحقق ذلك امر موضوعى ، فان اعتمدت محكمة الموضوع فى قرارها بشأنه على العرف ، فان تحرى العرف فى ذاته امر من امور الموضوع التى لا شأن لمحكمة النقض فيها ، وان اعتمدت فيه على ما قدم اليها من مستندات مؤيدة لها لما ارتأته فحكمها سليم لا غبار عليه . (نقض ٣١ — ١٠ — ١٩٣٥ طعن ٢٦ س ٥ ق) .

جواز اشتراط عدم تنقيص الاجرة فى حالة ظهـــور عجز أو تخلف جزء شراقى .

٧٩٦ — ان محكمة الموضوع ، اذ تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة المحكمة لا يكون حكمها خاضعا لرقابة محكمة النقض . فاذا تنـــازع المؤجر والمستأجر على رفع اجرة الاطيان التى ادعى المستأجر عجـــزها من العين المؤجرة واجرة الاطيان التى ادعى تخلفها شراقى ، وكانت نصـــوص عقد الاجارة المحرر بينهما مانعة من اجابة المستأجر الى ما طلب ، فاعطتهـــا المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سبيل الى الطعن على حكم المحكمة فيما قضى به . (نقض ٢٩ — ١٢ — ١٩٣٢ طعن ٥٥ س ٢ ق) .

عدم انفـــراد المؤجر بزيادة الاجـــرة :

تحديد اجرة العين المؤجرة . عدم جواز استقلال المؤجر بذلك . تفويض

المؤجر فى زيادة الاجرة اثناء مدة الايجار لظروف مبررة . عدم جوازه الا اذا قبل المستاجر هذه الزيادة أو صدر حكم باعتمادها .

٧٩٧ — لا يجوز للمؤجر أن يحدد الاجرة بارادته المنفردة ، بل يجب الاتفاق عليهابينه وبين المستاجر كما لا يجوز تفويض المؤجر فى زيادتها اثناء مدة الايجار اذا رأى أن الظروف تبرر ذلك الا اذا قبل المستاجر تلك الزيادة ، أو صدر حكم قضـائى باعتمادها . (نقض ١٨ — ١٢ — ١٩٧٤ طعن ٣٥١ س ٤٠ ق) .

لا تخضع الارض الفضاء لاحكام قانون ايجـار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . المطالبة بزيادة اجرة الارض الفضاء طبقا لهذا القانون يعد بمثـابة تعديل لاحكام عقد الايجار . وجوب توافق ارادة المتعـاقدين بشـأن هذا التعديل .

٧٩٨ — اذا طالب المؤجر بأجرة ارض فضاء مضافا اليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان هذه الزيادة فى الاجرة تعتبر بمثابة تعديل لاحكام عقد الايجار المبرم بين الطرفين يتطلب توافق ارادتهما بشـأنه اذ ان الارض الفضاء لا تخضع لاحكام ذلك القانون . (نقض ١ — ٣ — ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق)

الحكم نهائيا باجرة ارض فضاء مضافا اليها الزيادة المقررة بالقـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عن مدة معينة . عدم بحث توافق ارادة طرفى العقـد على هذه الزيادة وعدم تعرض الحكم له فى أسبابه . انعـدام حجية الحكم بالنسبة للاجرة عن المدد اللاحقة .

٧٩٩ — منـاط حجيـة الشيء المقضى فيه المانعة من اعادة النزاع فى المسألة المقضى فيهاان تكون المسألة التى فصل فيها الحكم السابق مسـألة اساسية ويكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحـكم الاول استقرارا مانعا من مناقشته فىالدعوى الثانيـة بين الطرفين . واذن فمتى قضى بايجار ارض فضاء عن مدة معينة مضافا اليهـا الزيادة المقـررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يكن توافق ارادة طرفى عقد الايجار بشأن هذه الزيادة الطارئة على العقد موضوع بحث او مناقشة بينهما ولم يعرض لها الحكم فى أسبابه فانه لا يكون للقضاء بها حجية تنسحب

الى الاجرة عن المدد اللاحقة لتاريخ ذلك الحكم لاختلاف الموضوع . (نقض ١ — ٣ — ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق) .

تقرير المؤجر فى انذاره للمستأجر بانه يقبل التأجير بمبلغ كذا على أن يكون هذا المبلغ هو صافى الاجرة لا يجوز معه خصم الاموال الاميرية من هذا المبلـــغ . .

٨٠٠ — متى كان الحكم ، بعد أن أثبت أن الانذار الذى عده ايجابا من المنـــذر قبلـه المعلـــن اليـــه قـد تضمن على هذا المعلـــن اليـــــه الاطيـــــان محـــل النـــزاع بواقع اجـــرة الفـــدان كـــذا جنيهـــــا ، لم يعتبر عند تحديده الاجرة ، بعبارة « صافى الاجرة » الواردة فى الانذار بل خصم للمستأجر من الاجرة مبلغ ما سدده من الاموال الاميرية ، دون ان يورد وجها لذلك ، فانه يكون منعدم الاساس القانونى باطلاقى خصوص حســـاب الاجرة . (نقض ٢١ — ٤ — ١٩٤٩ طعن ٢٠١ س ١٧ ق) .

حق محكمة الموضوع فى استخلاص أن الاتفاق على مضاعفة الاجرة فى حالة قيام المستاجر بتكرار زراعة القطن فى العين المؤجرة ليس شرطا جزائيا يستلزم الحـــاق ضرر بالمؤجر بل اتفاقا على زيادة الاجرة فى حالة معينة .

٨٠١ — اذ اشترط فى عقد ايجار الاطيان انه « فى حالة زراعة القطن مكررا يزاد الايجار المستحق بما يوازى الايجار الاصلى عن القدر الذى يزرع قطنا مكررا » ورات المحكمة ان هذا الشـــرط ليس شرطا جزائيـــا يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الايجار ، وانما هواتفاق على مضاعفة الاجرة فى حالة معينة وهى تكرار زراعة القطن فى الجـــزء الواحد من الارض المؤجرة سنتين متواليتين ، ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه ، وهو القضاء بالاجرة المضاعفة كاملة طبقا لعقد الايجـــار ، فلا تقبل المناقشة فى ذلك لدى محكمـــة النقض مادام التفسير الذى اخذت به المحكمة متفقا تمام الاتفاق مع مدلول عبارات العقـــد . (نقض ١٨ — ٢ — ١٩٤٣ طعن ٥٥ س ١٢ ق) .

الفرع الثانى : ايجـــار الحـــدائق

ملكية المنقول . انتقالها الى المشترى بمجرد تمام البيـــع . بيـــع ثمار الحدائق . واقع على منقول مآلا . عقد الايجار . اثره . استحقاق المستأجر لمنفعة العين وثمراتها .

٨٠٢ — اذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشترى بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مآلا . وكان من آثار عقد الايجار استحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة — فيمتلك الثمرات خلال مدة العقد . (نقض ١ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق) .

حصول المؤجر على التعويض عن فقد ثمرات العين المؤجرة نتيجة العمل غير المشروع . اثراء بلا سبب .علة ذلك .

٨٠٣ — اذ كان مؤدى ما اورده الحكم المطعون فيه اثراء فى جانب الطاعن يتمثل فيما حصلوا عليه من قيمة الثمار التى لم تكن مملوكة لهم وافتقار فى ذمة المطعون عليهم عدا الاخير متمثلا فى قيمة الثمار المملوكة لهم بموجب ذلك العقد (عقد الايجار) والتى استولى عليها افراد القوات المسلحة بعملهم غير المشروع مما يتوافر فيه عناصر الاثراء بلا سبب . (نقض ٨ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق) .

الفــرع الثالث : تاجير الاماكن مفروشـــة

تحــديد اجرة الاماكن المفروشـــة :

الاماكن المؤجرة مفروشة — عدم سريان الامتداد القانونى عليها وعدم خضوع أجرتها للتحديد القانونى . شرط ذلك . شمول الاجارة بالاضـــافة الى منفعة المكان فى ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذى قصـــده المتعاقدان من استعمال العين .

٨٠٤ — مفـــاد نص المادة ٢٣ من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الامتداد القانونى على الاماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهى عقـــود ايجارها بنهاية مدتها المتفق عليها . وهو ايضا مفاد ما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل الغائها ، وما نصت عليه صراحة الفقره الاخير من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا فضلا عن عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة للتحديد القانونى . الا انه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا ان تكون الاجارة قد شملت بالاضافة الى منفعة المكان فى ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذى قصـــده المتعـــاقدان من

استعمال المكان مفروشا ، والا اعتبرت العين خالية فتخضع للامتداد القانونى والتحديد القانونى للاجرة . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٩٧١ س٤٥ ق) .

تقرير الحكم ان تخفيض الاجرة بمقدار العوائد نفاذا القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة . تقرير قانون خاطىء .

٨٠٥ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد واجه القرينة التى تمسكت بها الطاعنة بشأن تخفيض المطعون عليهم الاجرة بمقدار العوائد — نفاذا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ — باحالته الى ما قاله حكم محكمة أول درجة من أن الاعفاء منها يسرى على الاماكن المفروشة وهو قول غير صحيح ، فانه يكون قد انطوى على تقرير قانونى خاطىء حجبه عن تمحيص تلك القرينة . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٩٧١ س ٤٥ ق) .

الاماكن المؤجرة من مالكها أو مستاجرها مفروشة للغير . عدم خضوع اجرتهـا للتحديد القانونى . اعتبـار المكان مفروشـا . شرطه . ان تكون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين .

٨٠٦ — الاصل — وعلى ما جرى بهقضاء هذه المحكمة — عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفرشة بأثـاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ، الا ان شرط ذلك الا يكون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة ، فيلزم لاعتبـار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت بالاضافة الى منفعة المكان فى ذاته مفروشـات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين والاا عتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليهااحكام قانون ايجار الاماكن. ويسرى هذا المبدأ سواء كان المؤجرللمكان مفرشا هوالمالك اوالمؤجر الاصلى او كان هو المستأجر الاصلى واجر من باطنه العين التى يستأجرها الى الغير مفرشة . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق) .

الاماكن المؤجرة مفروشة . عدم خضوع اجرتها للتحديد القـانونى . شرط ذلك . الا يكون القصد منها التحايل على احكام الاجرة القانونية . لمحكمة الموضوع تقدير جدية أو صورية الفرش. جواز اثبات الصورية بكافةالطرق.

٨٠٧ — انه وان كان الاصل عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى، الا ان شرط ذلك الا يكون تأجيرها

مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر اثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن تثبت ان الاجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات او المنقولات على منفعة العين خالية والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اقام قضاءه بتحقيق الاجرة على سند مما اثبتته المعاينة من أن الاثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرتا من اجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون ، فان ما انتهى اليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون . (نقض ٨ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٢٨٦ س ٤٤ ق) .

تحديد المدة :

استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم المادة ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن اسباب اخلاء العين المؤجرة . المقصود به . عدم سريان الامتداد القانونى عليها سريان اسباب الاخلاء عليها متى توافرت شروطها .

٨٠٨ — الاشارة فى صدر المادة ٢٣ — بشأن سبل اخلاء العين المؤجرة — من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الى استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة لا يرمى الا الى اخراجها من حكم الامتداد القانونى دون الاسباب المسوغة للاخلاء اذا توافرت شرائطها . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق) .

مناط استحقاق علاوة الايجار المفروش :

تاجير العين فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بقصد استغلالها مفروشة . عدم جواز عدول المستاجر عن ذلك بارادته المنفردة . تاجير

السكن كمسكن خاص مع التصريح باستغلاله مفروشا . حق المؤجر فى اقتضاء علاوة ٧٠٪ فى هذه الحالة عند استغلاله المكان مفروشا فحسب .

٨٠٩ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه وان كان المقصود باستعمال المكان مفروشا فى معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر وان يكون التاجير دون اثاث ليفرشه المستاجر بنفسه ويستغله وانه فى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء اجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، الا ان مناط الاخذ بهذه القاعدة ان يثبت أن الايجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه ابرامه لو تقدم المستأجر بطلب استئجاره مسكنا خاصا له ففى هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بارادته المنفردة العدول عنه واخطار المؤجر برغبته فى استعمال العين سكنا خاصا له اما فى حالة استئجار المكان كسكن خاص وقيام اتفاق بين المؤجر والمستاجر على استغلال المكان مفروشا فان حق المؤجر فى اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ يقوم بقيام الاستعمال للمكان مفروشا وينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، وهو الحكم الذى حرص المشرع على تاكيده بما نص عليه فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجرة للاجرة الاضافية الا عن مدة التأجير مفروشا . (نقض ٨ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٤٨٨ س٤٤ ق) .

استحقاق المؤجر لمقابل الترخيص للمستاجر بتاجير العين من الباطن مفروشة سواء انتفع بهذه الرخصة من عدمه . مناطه . انعقاد الايجار من البداية بقصد استعمال المكان المؤجر مفروشا بمعرفة المستاجر . عدم جواز تنازل المستاجر من هذا الحق بارادته المنفردة .

٨١٠ — انه وان كان — المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان المقصود باستعمال المكان المؤجر فى معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، وان يكون التاجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء انتفع المستاجر بهذه الرخصة او لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، الا ان مناط الاخذ بهذه

القاعدة أن يثبت أن الايجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه ابرامه لو تقدم اليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصــا له ، ففى هذه الصــورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقــاد العقــد لا يملك المستأجر بارادته المنفردة العدول عنه واخطار المؤجر برغبته فى استعمال العين سكنا خاصا له . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق) .

ايجار مسكن خاص مع التصريح للمستأجر فى استغلاله مفروشــا . استحقاق المؤجر لمقابل الترخيص . مناطه . استغلال المكان مفروشــا بالفعل . جواز تنازل المستاجر عن حق التاجير من الباطن . ق ١٢١ لسنة ٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٨١١ — اذا استؤجر المكان كسكن خاص . واتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا فان حق المؤجر فى اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ فى هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للمكان مفروشا ينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه فى المادة ٢٨ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للاجرة الاضافية الا من مدة التــأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسلمة اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتــداء الى زوج المطعون عليها باجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، ، وبعــد وفاته ظلت هى شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا لظروفها العائلية الخاصة وتحرير بينهمــا عقد مؤرخ ١ — ١٢ — ١٩٦٧ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشــا شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفى ١٤ — ٦ — ١٩٦٨ أخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخــاص فان المؤجر — الطــاعن — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ بعد اخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق) .

تنازل المستاجر عن حق التاجير من الباطن مفروشا المتفق عليه فى العقد .

عبء اثبات قيام المستاجر بتاجير العين مفروشة . وقوعه على عاتق المؤجر . علة ذلك .

٨١٢ — مفاد النص فى المادة الاولى من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ من أن « على الدائن الالتزام وعلى المدين اثبات التخلص منه ، انه اذا أثبت أولهما دينه وجب على الآخر ان يثبت براءة ذمته منه ، لأن الاصل خلوص الذمة وانشغالها عارض ، ومن ثم كان الاثبات على من يدعى ما يخالف الثابت أصلا أو عرضا مدعيا كان أو مدعى عليه ، وبذلك يتناوب الخصمان فى الدعوى عبء الاثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما ، واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من قيام المطعون عليها بالوفاء بالاجرة الاصلية لعين النزاع بعد تنازلها عن رخصة التأجير من الباطن مفروشا واخطار المؤجر بذلك وعدم تقديم الطاعن ما يدل على أنها قامت بتأجيرها مفروشة ، فان ذلك لاينطوى على قلب لعبء الاثبات لأن استحقاق الطاعن لاقتضاء الزيادة بنسبة ٧٠٪ بعد تنازل المطعون عليها عن حق التأجير من الباطن مفروشا لا يقوم الا فترة التأجير المفروش وعبء اثباته انما يقع على عاتق المؤجر . (نقض ٣٠ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٥٥٧ س ٤٣ ق) .

الترخيص للمستاجر بالتاجير من الباطن مفروشا . ميزة جديدة . جواز تقويمها واضافتها الى الاجرة . م٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٨١٣ — يعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتزاد على الاجرة وفقا لما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى خولت المؤجر الحق فى زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ فى حالة تأجير الاماكن بقصد استغلالها مفروشة وذلك على تقدير من المشرع بأن الاجرة التى اتخذها اساسا للتحديد انما هى مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر فى حدود المزايا العادية التى كانت قائمة فى التاريخ الذى عينته القوانين سالفة الذكر ، فاذا خول المؤجر المستأجر زيادة فى المزايا عما كانت عليه وتتذاك حق تقويمها واضافة قيمتها الى أجرة الاساس . (نقض ٦ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٣٠٥ س ٣٧ ق) .

الاجرة المحددة وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . القصد منها الانتفاع العادى بالعين المؤجرة . تخويل المستاجر حق التاجير من الباطن مفروشا . ميزة يحق للمؤجر تقاضى مقابل عنها .

٨١٤ — لئن كان المشرع لم يدمج القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من القانون الاخير ، الا انه لما كان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد صدر لذات الغرض من اصدار القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه ، وهو الحد من مغالاة الملاك فى تقدير الاجرة ، وكان عدم ادماجه فى هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده الى الرغبة فى وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور تشريعات متوالية فى هذا الشأن على نحو ما افصحت عنه مذكرته الايضاحية فان النص فى مادته الاولى على تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الارض والمبانى انما كان يستهدف تحديد الاجرة بالنسبة الى الانتفاع العادى ، بحيث اذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية بأن رخص له فى تأجير المكان من الباطن مفروشا فان هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه ، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما اصدر القانون رقم ٥٢ لسنة١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين اذ انه وقد حدد الاجرة وفقا لذات الاسس التى كانت مقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فانه نص فى المادة ٢٨ منه على أنه فى جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا،يستحق المالك اجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الاجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » ، فدل بذلك على أن تحديد الاجرة وفقا لنسب معينة سواء فى هذا القانون او فى القانون السابق عليه ، لا يعدو ان يكون وسيلة لتحديد اجرة عادلة فى حالة الانتفاع العادى ، وانه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها فى مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا . (نقض ٩ — ٣ — ١٩٧٣ طعن ٣٠٥ س ٣٧ ق) .

تقــدير جدية الفرش او صوريته :

تقدير جدية الفرش اوصوريته من سلطة محكمة الموضوع . الصورية ، جواز اثباتها بكافة طرق الاثبات . علة ذلك .

٨١٥ — يجوز للمستأجر اثبات ادعائه بان العين اجرت خاليــة على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الاثبات ، لأنه ادعاء بالتحايل على احــكام آمرة تتعلق بالنظام العام ، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش او صوريته فى ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن قضائية سائغة اذ العبرة بحقيقة الحال لا مجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشــــة . (نقض ٧ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ١٩٧١ س ٤٥ ق) .

اعتبار المكان المؤجر مفروشا . شرطه . الا يكون الفرش صوريا .

٨١٦ — يشترط لاعتبار المكان المؤجر مفروشا الا يكون الفرش صوريا بقصد التحايل للتخلص من القيود التى نص عليها قانون ايجار الاماكن ، مما مفاده أن تشمل الاجارة بالاضافة الى منفعــة المكان فى ذاته مفروشـــات او منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا . (نقض ٢٨ — ١٢ — ١٩٨١ ١٠١٥ س ٤٧ ق) .

الاماكن المؤجرة مفروشة . لمحكمة الموضوع تقــدير جدية الفرش أو صوريته . العبرة بحقيقة الواقع دون الوصف الوارد بالعقد . جواز اثبات التحايل بكافة طرق الاثبات .

٨١٧ — يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات ، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش او صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٣٧ س ٤٧ ق) .

حالات اعتبار الايجار المفــروش ايجــارا من الباطن :

تأجير المستاجر العين المؤجرة مفروشة للغير فى غير الاحوال الواردة حصرا فى المادتين ٢٦ و٢٧ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو تاجير من الباطن . للمؤجر حق طلب اخلاء العين .

٨١٨ — وان كان المشرع نظم فى المادتين ٢٦ و ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قواعد تأجير المكان مفروشا ، مما مفاده — وعلى ما جرى به قضــاء هذه المحكمة — انتفــاء التماثل بين حق المستأجر فى تأجير شقته مفروشا ،وبين تأجير المكان من باطنــه ، اعتبارا بأن المستأجر يستمد حقه فى الاولى من القانون وحده بغير حاجة الى اذن المالك ، بينما لا يملك التأجير من الباطن الا بموافقته ، الا انه لما كان المقرر فى قضاء النقض انه يتصـد بالتــأجير من البــاطن فى معنى المادة ٢٣ من ذات القانون المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة لآخر لقــاء جعل يتفق عليه بينهما ، فان المراد بهذه المواد الثــلاث مجتمعة انه اذا أجر المستأجر المكان المؤجر اليه مفروشا وفى غير الاحوال المصرح بها على سبيل الحصر فى المادتين ٢٦ ، ٢٧ والقرارات الوزارية المنفذة لهما ، فانه يجــوز للمؤجر انهاء عقده وطلب اخلائه باعتبــاره مؤجرا من باطه مخالفــا شروط الحظر ، اخذا بأن تأجير المستأجر للعين المؤجرة له للغير مفروشة لا يعــدو أن يكون تأجيرا من الباطن خصه المشرع بأحكام مميزة لمواجهة اعتبــارات معينة . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق) .

الاتفاق فى عقد الايجار على ان الغرض من التاجير هو استغلال العين فى الاغراض التجــارية . لا يبيح للمستاجر تاجير العين مفروشــة ولو كان تاجرا هدفه الربح .

٨١٩ — اذ كان الثابت من عقد الايجار محل النزاع انه منصوص فيه على أن الغرض من التأجير هو استغلال العين المؤجرة فى الاغراض التجارية وكان التأجير مفروشــا لا يعتبر فى الاصل عملا تجــاريا ، وكانت الطاعنة — بافتراض أنها تاجرة — لم تدع أن التأجير مفروشا كان مرتبطــا بحــاجات تجارتها ، فانه لا يدخل فى نطاق الاغراض التجارية المصرح بهــا فى العقد . لا يغير من ذلك أن تكون الطاعنة قصدت الى الربح لان العبرة ليست بمجرد اجراء العمل المرتبط ، وانما يكون قد تم بمناسبة النشاط التجارى . (نقض ٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س ٤٤ ق) .

تحول الايجار المفروش الى خالى فى ظل الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ وامتداده بذات شروطه فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

المادة الثالثة من الامر العسكرى ١٩٧٦/٤ باجازة استئجار المسكن المفروش خاليا متى توافرت شروطه . اعتباره غير واجب التطبيق . علة ذلك . صدور الامر العسكرى ٥ لسنة ١٩٧٦ بالغاء المواعيد المنصوص عليها فى المادة المشار اليها قبل ان يصبح حكمها نافذا بانتهاء المهلة المنصوص عليهـا فى تلك المادة .

النص فى المادة الثالثة من الفصل الاول من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ — المعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٧٦/٩/٢٣ والنص فى المادة الاولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره فى .... والنص فى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ كان له الوجود القانونى كتشريع من تشريعات الدولة منذ صدوره ونشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٢٣ الا انه بالنسبة لتطبيقه فى العمل فقد نصت المادة الثالثة من الفصل الاول من الامر على أمهال الملاك والمستأجرين مدة ثلاثة شهور لتعديل الاوضاع، مما مفاده الا يكون هذا الفصل واجب التنفيذ خلال هذه المهلة فلا يلزم المالك بتحرير عقد ايجار لعين خالية الا بعد انقضاء تلك المهلة ، أما باقى أحكام الامر فيعمل بها من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية على ما نصت عليه المادة ١٨ من الامر ، ولا مانع ان يؤجل المشرع تنفيذ بعض أحكامه لفترة من الوقت اذ لم تحظر المادة ١٨٨ من الدستور مثل ذلك الاجراء ، فقد نصت على أن « تنشر القوانين فى الجريدة الرسمية خلال اسبوعين من يوم اصدارها ، ويعمل بها بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشرها الا اذا حددت لذلك ميعادا آخر » ، ومن ثم فانه يجوز أن يحدد التشريع ميعادا لسريانه وينص فى ذات الوقت على بعض الاحكام والتدابير الوقتية وقد يؤجل تطبيق بعض نصوصه لفترة من الوقت أو يعلق نفاذها على اتخاذ اجراء من ذوى الشأن فتتعدد مواعيد نفاذ التشريع فى العمل حسبما تتطلبه

الظـروف والاحوال ، لما كان ما تقـدم فان نص المادة الثالثـة من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ — التى تجيز لمستاجر العين مفروشة أن يستأجرها خاليـة متى توافرت شروط معينة — لا يكون نافـذا وواجب التطبيق الا فى ٢٣/١٢/١٩٧٦ بعد مضى المهلة التى حددها المشرع وهى ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالامر العسكرى ، فلا يجـوز مساءلة المالك خلال تلك المهلة وفقـا للمـادة ١٤ من الامر التى تعاقب من يخالف المادة الثالثة بعقوبتى الحبس والغرامة او احداهما ، ولا الزام عليه فى ان يحرر عقد ايجـار عن عين خاليـة خـلال تلك المهـلة واذ اصـدر المشرع فى ٢٠/١٢/١٩٧٦ — قبل انتهاء تلك المهلة — أمر نائب الحاكم العسـكرى العام رقم ٥ لسـنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صـدوره ونص فى المادة الاولى منه على وقف المواعيد المنصوص عليها فى الفصل الاول من الامـر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، فان مؤدى ذلك أن يصبح حكم المادة الثالثة غـير واجب التطبيق وتبقى حالات التأجـير مفروش السابقة على الامـر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قائمة ومستقرة ، يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الايضاحية للامر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ من أن الفصل الاول من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تضمن بعض التدابير الخاصة بتاجير الاماكن وتحديد بعض المواعيد كما الزمت المادة ٣ منه الملاك والمستاجرين المؤجرين لاماكن مفروشـة فى تاريخ العمل به أن يعدلوا أوضاعهـم وفقـا للاحكام السابقة خلال ثلاثة اشهر على الاكثر من تاريخ العمل به وذلك على الوجه المراد بهذا الامر . . . وبالنظر الى اهمية الآثار المدنية والجنائية التى ستترتب على انتهاء المواعيد المبينة فى هذا الفصل مما يتعذر تداركها ، وعملا على استقرار الاوضـاع الحالية فيما يتعلق بتأجير الاماكن المفروشـة والى أن تنتهى الحكومة من اعداد مشروع القانون المنظم للعلاقة بين المالك والمستأجر على نحو يحقق العدالة بالنسبة للجميع . . . لما كان ما تقدم ، فان المادة الثالثة من الامر العسكرى رقم ٤ لسـنة ١٩٧٦ المعـدل بالامر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ لا تكون نافذة أو واجبة التطبيق ، ولا ترتب اى حق لمستأجرى الاماكن مفروشة ولا تنشىء لهم اى مركز قانونى ، خاصة بعد أن اتجهت نية المشرع الى الابقاء على حالات التأجير مفروش السابقة على الامر العسكرى سالف الذكر حتى يتم اعداد تشريع جديد ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين فلا يحق للمطعون ضده — والحال كذلك — ان

يطلب الحكم بأحقيته فى استئجار عين النزاع خالية حتى ولو توافرت لديه شروط تطبيق المادة ٣/أ من الامر العسكرى ذاته بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى لحق الدعوى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى فى الدعوى الفرعية المقامة من المطعون ضده بأحقيته فى استئجار عين النزاع خالية والزا مالطاعن بأن يحرر له عقد ايجار عنها وذلك استنادا للامر العسكرى سالف الذكر ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(نقض ١٩٨٤/٢/٩ طعن ١٣٤١ س ٤٨ ق) .

المستاجر المصرى لعين مفروشة مدة خمس او عشر سنوات . حقه فى استئجارها خالية بالاجرة القانونية . الامر العسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ . اقتصار احكامه على الاماكن المؤجرة للسكنى دون تلك المؤجرة للاغراض التجارية والحرفية . علة ذلك .

٨٢١ — نص الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعمول به فى ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٦ فىشأن التدابير الخاصة بتأجير الاماكن ، فى مادته الثالثة على أنه « مع عدم الاخلال باحكام المادتين ١ و ٢ منه يجب على الملاك والمستأجرين لاماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر ان يعدلوا أوضاعهم وفقا للاحكام السابقة خلال ثلاثة اشهر على الاكثر من تاريخ العمل به ، وذلك على الوجه الاتى : « أ » يحق للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين مفروشة استأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر أن يستأجرها خالية بالاجرة القانونية ورد المفروشات الى المؤجر مع تعويضه عن التحسينات والزيادات التى يكون قد أدخلها على العين « ب » يشترط لاستفادة المستأجر المصرى لعين من الباطن مفروشة من احكام البند السابق أن يكون قد مضى على استئجارها لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر » وورد بالمذكرة الايضاحية لهذا الامر انه قد أوجبت المادة ٣ من المشروع على الملاك والمستأجرين المؤجرين لاماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر أن يعدلوا أوضاعهم وفقا لاحكامه خلال المدة التى حددتها لذلك وهىثلاثة أشهر ... » وورد بها كذلك ، « تلك اهم الحلول التى تضمنها المشروع المرفق فى محاولة عاجلة لوضع حد لمشاكل الاسكان التى تفاقمت والتى يعانى منها المواطنون حاليا ، على أنه من المقرر

أن هذه الحلول العاجلة سوف تعقبها وتكملها خطة تعيد فيها الحكومة النظر في القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر . وتعنى الحكومة حاليا بوضع مشروع القانون المتكامل في هذا الشأن على أسس من العدالة بالنسبة للجميع ملاكا ومستأجرين » ويبين من تعبير نص المادة في فقرتها الاولى باللفظ « يسكن » أن المشرع عمد الى قصر احكامه على الاماكن المفروشة المؤجرة للسكنى ، دون تلك المؤجرة للاغراض التجارية والحرفيــة وأن هذا الحكم يسري كذلك على الفقرة الثانية من النص وذلك لما يبين من سياق الفقرتين وفحواهــا وارتباطهما ، ويؤكد هذا النظــــر ما أورده المشرع في المذكرة الايضاحية للامر من ان القصد منه معالجة مشاكل الاســكان ، أى الاماكن المؤجرة للسكنى ، واذ كان ذلك ، وكان الثابت أن الطاعن يقر بانه استأجر عين النزاع مفروشة ويستعملها مصنعا للملابس منذ تأجيرها ، فانها بذلك تخرج عن نطاق أحكام الامر المشار اليه ويكون الحكم وقد انتهى الى النتيجة الصحيحة قانونا ، فان تعييبه فيما استند اليه من تقديرات قانونية لقضائه أيا كان وجه الرأى فيهــا يكون غير منتج . (نقض ٢٨ ــ ٥ ــ ١٩٨٠ طعن ١٤٦٨ س ٤٩ ق ، نقض ١٦ ــ ٢ ــ ١٩٨٠ طعن ٩٠٣ س ٤٩ ق) .

المستأجر المصرى لعين مفروشة مدة خمس او عشر سنوات . حقــه في البقاء بها بذات شروط العقد ولو انتهت المدة المتفق عليها . م٤٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم انطباق حكمهــا على الاماكن المؤجرة لغير السكنى . علة ذلك .

٨٢٢ ــ تنص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في فقرتها الاولى على انه « يحق للمستأجر الذى يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقــاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصــوص عليهــا في العقد ... » ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليهــا ، فنصت على « فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الاصلى فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » . مما يدل على أن المشــرع الحق هذه الفقــرة بحكم الفقــرة الاولى ، واذ استعمل لفظ « يسكن » في الفقــرة الاولى قاصــدا أن يكون الايجــار مفروشـا بقصــد

السكن فان هذا ينطبق على الفترة الثانيـة التى عطفت عليها ، مما يقتضى وحدة الحكم فى الفترتين ، ومن ثم فان حـكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينطبق على الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى . (نقض ٢٨ — ٥ — ١٩٨٠ طعن ١٤٦٨ س ٤٩ ق) . (وانظر نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٨٠ بند سريان القانون من حيث الزمان فيما تقدم) .

الامتـداد القـانونى لعقود ايجـار الاماكن المفروشة . ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قاصر على الاماكن المؤجرة لغرض السكنى . الاماكن المؤجرة لغير هذا الغرض . خضوعها للقانون المدنى .

٨٢٣ — النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه « يحق للمستاجر الذى يسكن فى عين استاجرها مفروشـة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ... فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستاجرها الاصلى فانه يشترط لاستفادة المستاجر من الباطن من حكم الفترة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » والنص فى المادة ٤٨ من ذات القـانون على أنه « لا يفيد من احكام هذا الفصل سوى الملاك والمستاجرين المصريين ... » ، يدل على ان المشرع اتى بحـكم جـديد ليس له اثر رجعى ينصرف فقط الى الوحـدات المشـغولة لاغراض السكنى دون غيرها من الاغراض ، خول للمستاجر المصرى الذى يسكن فى عين استاجرها مفروشـة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة او استاجرها مفروشة من مستاجرها الاصلى لمدة عشر سنوات متصلة حق الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى ، مما مفـاده أن المشرع افصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن واردا على الاماكن المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وان حكم الامتداد القـانونى الوارد فى القانون رقم ٤٩ لسـة ١٩٧٧ قاصرعلى الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى ولا يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة لغير هذا الغرض ، ويتعين من ثم الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٨ س ٤٨ ق) .

حالات الايجـار المفروش :

— تاجير الوحدات السكنية مفروشة لاغراض السياحة . ق ٥٢ لسـنة

١٩٦٩ والقرارات المنفذة له . حق المستاجر والمالك . الاخير هذا الحق ولو اجر اكثر من شقة واحدة فى عقاره .

٨٢٤ — النص فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين « للمالك دون سواه ان يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه » وانه « للمستاجر من مواطنى الجمهورية العربية المتحدة فى حال اقامته بالخارج بصفة مؤقتة ان يؤجر المكان المؤجر له مفروشا او غير مفروش ... ... » وانه « استثناء من ذلك يجوز لوزير الاسكان والمرافق بقرار يصدره بعد اخذ راى الوزير المختص ، وضع القواعد المنظمة لتاجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض — السياحة وغيرها من الاغراض » — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على انه وقد تضمن حكم الفقرة الاولى من هذه المادة قيدين على حق التاجير مفروشا ، هما حرمان المستاجر من هذا التاجير وحرمان المالك من تاجير اكثر من شقة واحدة فى عقاره ، فان مؤدى الاستثناء من حكم هذه الفقرة — والمنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من نفس المادة — هو التحلل من هذين القيدين معا ، فيحق للمالك تاجير اكثر من شقة كما يحق للمستاجر تاجير شقته ، وبذلك يكون مقتضى الحكم الوارد فى الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة الذكر هو الاذن للملاك والمستاجرين على السواء بالتاجير مفروشا للاغراض السياحية وما فى حكمها فى الحدود المبينة بقرارى وزير الاسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذا لحكم ذلك القانون . (نقض ٥ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣١ س ٤٥ ق) .

التنظيم الخاص بتاجير الاماكن المفروشة . م٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . والقرار المنفذ لها . تعلقها بالنظام العام . عدم جواز الاتفاق على مخالفته .

٨٢٥ — عبارة النص فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — بما اشتمل عليه من الفاظ التقييد والتحديد — والغرض من وضعه حسبما افصحت عنه مذكرته الايضاحية بقولها « رغبة فى تنظيم عملية تاجير الشقق المفروشة لما لتواتر عدد منها من اهمية نفذ نص المشرع .. .... على قصر حق التاجير على الملاك دون سواهم ورغبة فى ضمان حق بعض المستاجرين الذين يتركون مساكنهم ... . والاستفادة من تلك المساكن اثناء تغيبهم ... ... واستثناء من ذلك اجاز المشرع ... ... وضع القواعد المنظمة لتاجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض وذلك

تحقيقا للمرونة ولمواجهة كافة التطورات والاغراض الطلابية والعمالية » ، يدل على أن المشرع رأى أن يتولى بنفسه تنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذى رآه محققا للصالح العام دون أن يترك للملاك أو للمستأجرين خيارا فى تحديد الحالات أو الاغراض التى يجوز لهم فيها ذلك ، وكانت المادة ٤٤ من ذلك القانون قد رتبت عقوبة جنائية على مخالفة حكم المادة ٢٦ آنفة الذكر ، فان القواعد المقررة بهذا النص تكون متعلقة بالنظام العام بما لا يجوز معه الاتفاق على ما يخالفها ، ولما كان قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ صدر تنفيذا لحكم المادة ٢٦ المشار اليها ، فانه يستمد منها قوته وتكون احكامه بذلك متعلقة مثله بالنظـــام العام . (نقض ٥ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣١ س ٤٥ ق) .

تاجير المكان مفروشا فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقرار الوزارى ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ . سريان احكام هذا القانون والقرار على واقعة التاجير ولو كان عقد الايجار قد ابرم قبل صدور القانون المذكور .

٨٢٦ — لما كانت واقعة التأجير مفروشا قد وقعت فى ظل القـــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكانت المادة ٢٦ منه والقرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذا لها متعلقين بالنظام العام بغض النظر عن أن عقد الايجـــار الاصلى قد ابرم فى ١ — ٧ — ١٩٦١ قبل صدور ذلك القانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد أنزل حكم القانون المذكور على واقعة الدعوى فانه لا يكون قد أعمل قانونا جديدا على واقعة سابقة عليه اخلالا بقاعدة عدم رجعيـــة القوانين . (نقض ٥ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣١ س ٤٥ ق) .

تاجير وحدات سكنية مفروشة . م٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ . جواز تاجير المالك اكثر من شقة مفروشة متى كان مستاجر احداها قد شغلها مدة خمس سنوات متصـــلة قبـــل العمـــل بالقانون . انتهاء عقد ايجار الاماكن المفروشة بانتهاء مدتها .

٨٢٧ — حظر المشرع فى الفقرة الاولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأجير الشقق مفروشة الا على المالك فى حدود شـــقة واحدة فى كل عقار يملكه وقد أجاز فى الفقرة الثانية لوزير الاسكان والمرافق وضـــع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض . وقد صدر قرار وزير الاسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ منظما لتلك القواعد ، مبينا فى مادته الاولى الاحوال التى يجوز فيها تأجير وحدات

سكنية مفروشة تنفيذا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة البيان ، واجاز فى الفقرة السابعة منها بالاضافة الى الشقة الواحدة التأجير للمستأجرين لاعيان مفروشة متى ثبت ان المستأجر قد استمر شاغلا لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومؤدى الفقرة السابعة من القرار الوزارى سالفة البيان ان المشرع استثناء من القاعدة العامة الواردة فى الفقرة الاولى من المادة ٢٦ اجاز للمالك تأجير اكثر من شقة مفروشة ، اذا كان المستأجر منه مفروشا استمر شاغلا شقته مفروشة مدة خمس سنوات متصلة قبل بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك ، وكان مفاد المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الامتداد القانونى على الاماكن المؤجرة مفروشة ، فان الحكم الوارد فى الفقرة السابعة من المادة الاولى من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ — أيا كان وجه الرأى فى قانونيته — تبعا لمجاوزة القرار حكم المادة ٢٦ من القانون الصادر نفاذا لها — لم يغير من القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى بحيث تنتهى عقود الاماكن المفروشة بنهاية مدتها المتفق عليها وبحيث لا يجوز التمسك بامتدادها القانونى . (نقض ٣٠ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٢٨٩ س ٤٥ ق ، وانظر نقض ٢٠ — ١٢ — ١٩٨٠ بالفصل الخامس فيما تقدم) .

الاصل حرمان المستأجر من تاجير شقته مفروشة وقصر هذا الحق للمالك على شقة واحدة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . للمستأجر تاجير شقته مفروشة ابان اقامته الموقوتة بالخارج او فى الحالات الواردة فى القرارين الوزاريين ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ . للمالك تأجير اكثر من شقة مفروشة فى حدود القرارين المذكورين .

٨٢٨ — راى المشرع فى سبيل تنظيم تأجير الشقق المفروشة للاعتبارات التى افصحت عنها المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ان يضع قاعدة عامة فى هذا الصدد فنصت الفقرة الاولى من المادة ٢٦ من ذلك القانون على ان « للمالك دون سواه ان يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه » فدل بذلك على حرمان المستأجر من هذا الحق وعلى تحديد حق المالك فى استعماله بقصره على شقة واحدة فى العقار ، ثم اجاز المشرع فى الفقرة الثانية من تلك المادة لبعض المستأجرين استثناء من ذلك الاصل تاجير مساكنهم بقوله « للمستأجر من مواطنى الجمهورية العربية المتحدة فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة ان يؤجر المكان مفروشا او غير مفروش » واستثناء من

ذلك يجوز لوزير الاسكان والمرافق بقرار منه بعد اخذ راى الوزير المختص ، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشـــة لاغراض السياحة وغيرها » ، وانه وان كان نص هذه الفقرة لم يفصح عما اذا كان حكمها استثناء من احكام الفقرتين السابقتين عليها معا ام من حكم الفقرة الاولى وحدها ، كما يقول الطاعن ، الا انه ليس فى هذا او ذاك ما يغير من نطاق تطبيق الحـــكم الوارد فى الاستثناء الاخير ، ذلك انه سواء قيل بالراى الاول اخـــذا بعموم عبارة النص مما لا يجيز تخصيصه بغير مخصص فينبسط حكمه على الملاك والمستأجرين على السواء بما يخولهم حق التاجيرمفروشا بغير قيود مما ورد بالفقرتين الاوليين فى نطاق ما تقضى بهٌ نصوص قرارى وزير الاسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالف البيان ، أم قيل بالراى الاخر ، فانه وقد تضمن حكم الفقرة الاولى من تلك المادة قيدين على حق التـــأجير مفروشا هما حرمان المستأجر من هذا التاجير وحرمان المالك من تاجير اكثر من شقة واحدة فى عقاره ، فان مؤدى الاستثناء من حكم هذه الفقرة هو التحلل من هذين القيدين معا ، فيحق للمالك تاجير شقق ولو تعددت وللمستأجر تأجير شقته وبذلك يكون مقتضى الحكم الوارد فى الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة الذكر هو الاذن للملاك والمستاجرين على السواء بالتأجير مفروشا فى الحدود المبينة بقرارى وزير الاسكان والمرافق السالفى البيان . (نقض ٢٧ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٤ س ٤٥ ق) .

للمستاجر تاجير المكان المؤجر له من الباطن مفروشا للاجانب او لاغراض السياحة . م ٣/٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ســـريانه على عقـــود الايجـــار السارية وقت نفاذ قرارى وزير الاســــكان رقمى ٤٨٦ و ٤٧٨ لسنة ١٩٧٠ وتلك المبرمة بعدها .

٨٢٩ — مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٦٩/٥٢ انه استثناء من حكم الفقرتين الاولى والثانية من نفس المادة اجاز المشرع التاجير مفروشا لاغراض استهدفها وبين على سبيل الحصر فى القرارين الوزاريين الصادرين تنفاذا لها — ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ — الاحوال التى يجوز فيها التـــأجير لاشخاص معينين كما حدد المناطق التى اباحه فيها بالنظر لاعتبارات متعلقة بكل مسالة على حدتها ، وحق المستاجر فى التاجير المفروش وفقا لهذا الحكم

مستمد من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفا على اذن المالك . ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يقصد بالقانون معناه الاعم فيدخل فى هذا المجال اى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعيـــة او من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للمبادىء الدستورية المتواضـــع عليها ، وكان نطاق تطبيق القرارين الوزاريين رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين نفاذا للفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٧ — ١٠ — ١٩٧٠ كما يسرى على عقود الايجار المبرمة فى ظلهما بعد صدورهما يسرى أيضا على تلك التى تكون نافذة عند العمل بهم طبقـــا للاثر المباشر للتشريع . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٥ س ٤٦ ق) .

حق المستاجر فى تاجير العين مفروشة للأجانب أو لاغراض السياحة . القراران ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ . عدم جواز التمسك به لاول مرة امام محكمة النقض .

٨٣٠ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الكتاب الموجه من الطاعن الى ممثل المطعـــون عليهم الستة الاول انه يستند فى دفاعه الى حقه فى التأجير مفروشا تبعا لاقامته الموقوتة بالخارج ولم يتذرع بتوافر شرائط انطباق القرارين الوزاريين المشار اليهما فى المستأجر من البـــاطن ، فان تمسك الطاعن بهذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض لا يكون مقبولا لانه يختلط فيه القانون بالواقع ويقتضى تحقيقا خاصـــا بوقوع المكان المؤجر فى منطقة يشملها القراران الوزاريان وبتوافر الصفات التى حددها فى شخص المستأجر ويكون ما تضمنه النعى سببا جديدا لا يجوزابداؤه لاول مرة امام محكمة النقض . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٥ س ٤٦ ق) .

الاباحة للمستاجر بالتاجير مفروشا لاغراض السياحة وغيرها . م٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قصره على مناطق معينة بالنسبة للسائحين تقييده بالنسبه للطلبة بتلقى العلم داخل الجمهورية بعيدا عن موطن الاسرة .

٨٣١ — مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العـــلاقة بين المؤجرين والمستاجرين ، والمادة الاولى من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار رقم ٦٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية

مفروشة ، والكشف المرافق لقرار وزير الاسكان رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ ان المشرع أجاز التأجير مفروشا تحقيقا لاغراض معينة استهدفهما وبين على سبيل الحصر الاحوال التى يجوز فيها هذا التأجير كما حدد المناطق التى اباحه فيها بالنظر لاعتبارات متعلقة بكل حالة على حدتها ، فقصر التأجير للسائحين الاجانب على اقسام معينة بمدينة القاهرة قدر أنها دون سواها التى تصلح لاقامتهم ، كما أباح التأجير لسكنى الطلبة فى جميع مناطق هذه المدينة بقصد تسهيل اقامتهم فترة تحصيلهم العلم داخل الجمهورية وشرط لذلك ان تكون المعاهد التى يلحق بها الطلبة بعيدة عن المدن التى يقيم فيها أسرهم مما مفاده عدم انطباق أحكام القرار على الطلبة الذين يتلقون العلم خارج « جمهورية مصر العربية » اذ تفتقد فيهم صفة الطلبة بالمعنى المراد منه ، فان الحكم يجمعه بين اضفاء صفة الطلبة والسائحين الاجانب فى وقت واحد على المطعون عليهما الثانى والثالث رغم المغايرة فى الوضع القانونى الذى على اساسه يباح التأجير من الباطن لكل فريق منهما ، ورغم أن قسم السيدة زينب الذى تقع به شقة النزاع من الاماكن التى يجوز فيها التأجير مفروشا للطلبة دون السائحين ، ورغم أن الثابت ان المطعون عليهما المذكورين باحدى الجامعات الاجنبية لا المصرية فانه بهذا الجمع يحول بين محكمة النقض وبين مراقبة قضائه اذ لا يستبين منه وجه الرأى الذى أخذت به المحكمة وجعلته اساس قضائها مما يعيبه بالابهام والغموض المبطلين .

(نقض ٧ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٥١ق س ٤٢ ق) .

للمصرى المقيم بالخارج تأجير مسكنه مفروشا :

اقامة المستأجر المصرى بالخارج بصفة مؤقتة . جواز تأجيره المكان المؤجر للغير مفروشا او غير مفروش . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . عدم اشتراط ان يكون التأجير لذات الغرض من الاجارة الاصلية . اخلاء المستأجر لتغيير هذا الغرض . مرهون بطلب المؤجر .

٨٣٢ — خولت الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمستأجر من مواطنى جمهورية مصر العربية فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش دون أن تورد قيدا خاصا بأن يكون التأجير لنفس الغرض الذى اجر المكان من أجله ، والمشرع وان رتب على تغيير المستأجر لهذا الغرض على الوجه المبين

بالفقرة (جـ) من المادة ٢٣ من القانون سالف الاشارة جزاء هو الاخلاء الا انه جعل توقيعه مرهونا بطلب المؤجر ، واذ كان المطعون ضدهما — المؤجران لم يؤسسا دعواهما بطلب الاخلاء على تغيير الطاعنة — المستأجرة — لوجه الاستعمال ، فان الحكم المطعون فيه اذ جعل من عدم التزام الطاعنة الغرض من استئجار عين النزاع عند تأجيرها من الباطن دعامة لقضائه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ١٣١ س ٤٥ ق) .

اقامة المستاجر المصرى بالخارج . الاصل فيها انها مؤقتة ما لم يثبت طالب الاخلاء استدامتها .

٨٣٣ — الاصــل فى اقامة الشخص الذى ينتسب بجنسيته الى مصر خارجها انها مؤقتة مالم يثبت طالب الاخلاء استدامتها وكان المطعون ضدهما — المؤجران — لم ينازعا فيما تدعية الطاعنة — المستأجرة — من أن اقامتهــا بالخارج مؤقتة ، وكان ما استدل به الحكم المطعون فيه على استدامة هذه الاقامة من أن التنويه فى عقد الشركة المقدم منها عن اقامتهــا بالكويت جاء بعبارة عامة مطلقة لا يكفى للتدليل على انها تقيم بالخارج اقامة مؤقتة فانه يكون معيبا بالقصــور فى التسبيب . (نقض ٥ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ١٣١ س ٤٥ ق) .

المستاجر المصرى المقيم بالخارج . حقه فى تاجير المكان للغير مفروشا او غير مفروش . ولو تضمن العقد حظرا بالتاجير من الباطن . عودته من الخارج . وجوب اخطاره المستاجر من الباطن للاخلاء ولو قبل المدة المحددة بالعقد . تراخيه فى اخلائه . اثره . للمؤجر طلب اخلائهما من العين . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٨٣٤ — مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجر والمســتأجر وأن المشرع قرر مزية خاصة للمستأجر المصرى المقيم بالخارج بصفة مؤقتة تخوله استثناء ان يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أوخالية بغير اذن من المؤجر ولو تضمن عقد الايجار شرط الحظر ، ويتعين على المستأجر الاصلى ان يخطر المستأجر من باطنه بالاخلاء ، ولو قبل نهاية المــدة المبينة اصــلا بالعقد عند حلول موعد عودته من الخارج على أن يمتنع المستأجر من الباطن

اجلا مدته ثلاثة اشـــهر من تاريخ اخطـاره ليقوم بالاخلاء وردالعين ، واذا تراخى المستاجر الاصلى فى اخراج المستاجر من الباطن جاز للمؤجر أن يطلب من القضـــاء اخلاء العين المؤجرة من المستاجر- الاصلى ومن المستأجر من الباطن ، والا تسرى القواعد العامة . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧ س ٤٧ ق) .

حق المستاجر المصرى المقيم مؤقتا بالخارج فى تأجير المكان المؤجر له للغير . م٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . للمؤجر دون المستاجر من الباطن التمسك بعدم توافر شروط هذه المادة .

٨٣٥ — لا مصلحة للمستأجر من الباطن التحدى فى مواجهة المستأجر الاصلى بعدم توافر الشرائط التى تخول لهذا الاخير أن يؤجر وفق المادة ٢/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، طالما أن المشرع اراد من سنها مجابهة المؤجر اذا ما رغب فى التمسك تجاهه بشرط الحظر ، فيكون له وحده عنـد تخلفها المطالبـة باخلاء المستأجر الاصلى والمستأجر من البـاطن على سـواء ، ولا يتصور أن تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة فى التذرع بهذه المادة الا اذا اراد المستأجر الاصلى اخلاءه قبل نهـاية المدة المحددة فى العقـد ودون أن تثبت عودته من الخارج وانهاء اقامته المؤقتة . (نقض ٢٨ — ٣ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧ س ٤٧ ق) .

المستاجر المصرى المقيم بالخارج تاجير المكان المؤجر له من البـاطن مفروشا او غير مفـروش . م٢٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ شرطه ان تكون اقامته بالخارج مؤقتة . لمحكمة الموضـوع استخلاص الوصف الصحيح للاقامة . انسحاب هذا الوصف على الاقامة من بدايتها .

٨٣٦ — مؤدى الفقرتان الاولى والثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شـأن ايجـار الاماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان الاصل انه لا يجـوز لغير المالك ان يؤجر المكان مفروشـا وبقيود معينة ، وخول المشرع للمستأجر المصرى المقيم بالخارج دون الاجنبى أستثناء وللضرورة شريطة ان تكون اقامته بالخارج بصفة مؤقتة فان كانت اقامته بصفة نهائية فلا يحق له الافادة من هذه الميزة الاستثنائية بتاجيره من الباطن مفروشا او غير مفروش ، ولما كان النص قد جاء خلوا من تحديد معنى

الصفة المؤقتة لاقامة المستأجر المصرى بالخارج أو وضع معيار ثابت يفرق بينها وبين الاقامة الدائمة ، وكان يبين من المناقشات البرلمانية التى جرت حول هذه المادة ترك هذا التحديد لقرار يصدره وزير الاسكان والمرافق يبين فيه معنى الاقامة الموقوتة ويوضح شروطها ، وكان هذا القرار لم يصدر حتى صار الغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واحلال القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محله فان من حق محكمة الموضوع السلطة الكاملة فى استخلاص هذا الوصف من وقائع الدعوى وملابساتها بما لا معقب عليه من محكمة النقض طالما اقامته على أسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان لا ينبغى تحقق شرط الاقامة الدائمة للمواطن المصرى الذى يترك ارض الوطن ليقيم بالخارج نهائيا قيامه بزيارات منتظمة للبلاد أو قيامه بما يوجبه القرار بقانون رقم ١٧٣ لسنة ١٩٥٨ بشأن اشتراط الحصول على اذن قبل العمل بالهيئات الاجنبية لأن مناط هذا الاذن هو التمتع بالجنسية المصرية ولا يتعارض بذاته مع اقامة المصرى اقامة دائمة بالخارج . لما كان ما تقدم وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى ان اقامة الطاعن بالخارج لم تكن بصفة مؤقتة تأسيسا على عدة قرائن حاصلها أن الطاعن غادر البلاد بتاريخ ٥ — ١١ — ١٩٦٧ مرافقا زوجته الاجنبية وانه فصل من عمله كطبيب بوزارة الصحة ولم يستدل على عودته منذ المغادرة وحتى صدور الحكم رغم مضى أربع سنوات على انتهاء مدة دراسته وان مدة الاقامة بالخارج قد استطالت لاكثر من ثمانية اعوام لم تنقطع ، وكانت هذه القرائن تكمل بعضها البعض ومن شأنها ان تؤدى فى مجموعها الى النتيجة التى خلص اليها الحكم فانه لا يقبل من الطاعن مناقشة كل قرينة على حدة لاثبات عدم كفايتها فى ذاتها ، واذ انتهى الحكم صحيحا الى أن اقامة الطاعن بالخارج كانت دائمة فان هذا الوصف يلحقها منذ بدايتها فلا يستفيد من مزية التأجير من الباطن المقررة بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . (نقض ٢٩ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ١٥ س ٤٦ ق) .

الايجار المفروش بالاسكندرية :

تلجىء المستأجر للعين الكائنة بمدينة الاسكندرية من الباطن فى موسم الصيف فقط وفى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يعد مبررا للاخلاء . علة

ذلك . اعتباره استغلالا مألوفا طبقا لما استقر عليه العرف . تجاوز التأجير شهور الصيف . اعتباره مسوغا للاخلاء .

٨٣٧ — لا يعد تأجيرا من الباطن فى معنى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الاسكندرية من باطنه فى موسم الصيف فقط، استنادا الى الصفة العرضية التى يتصف بها هذا التأجير بما يجعل على التجاوز عنه ، ولأن هذا هو الاستغلال المألوف الذى يتوقعه المالك والذى استقر عليه العرف فى تلك المدينة نظير العلاوة التى يسمح بها القانون ، هذا الى ان التأجير الموسمى لا يتنافى مع احتياج المستأجر الاصلى الى شغل المكان المؤجر ، وهى العلة التى تبرر انتفاعه بحق البقاء فى العين فاذا تجاوز التأجير شهور الصيف المتواضع عليهـا من يونيو حتى سبتمبر ، فانه يفقـد صفته العرضية ويكون مسوغا لطلب الاخلاء لا يغير من ذلك ان قرار وزير الاسكان رقم ١٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ لم يذكر ضمن مصايف محافظـة الاسكندرية التى يجوز فيها التأجير من الباطن وفقا لحكم المادة الثالثـة من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر نفاذا للمادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المنطقة الواقعة بين محطة الرمل وسراى المنتزة — والتى تقع ضمنها شقة النزاع بمنطقة الابراهيمية — وأورد فى هذا الخصـوص مناطق ابى قير ، شاطىء المعمورة ، حدائق المنتزة ومناطق الساحل الشمالى الغربى ، لأن الاقتصار على ايراد تلك المصايف التى جدت حديثـا لا يعنى الغاء المشرع للعرف الذى استقر وجرى مجرى القانون على اباحة التأجير مفروشا فى مدينة الاسكندرية باكملها لما يترتب عليه من شل حركة الاصطياف فى أكثر مناطق الصيف ارتيادا ، انما يفيد اضافة مناطق جديدة ليسرى عليها ذلك العرف ، وهذا ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الامة عن مشروع القانون من انه « راعى فى الوقت عينه ما جرى عليه العمل فى شأن تأجير الاماكن المفروشة فى المصايف والتيسير فى شأنها » هذا الى ان وزير الاسكان وبعد أن اعترضت محافظـة الاسكندرية على ما تضمنه القرار الوزارى رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ من أسقاط لوسط مدينة الاسكندرية كمناطق لمصايف يجوز التأجير فيها مفروشا طبقـا لنص المادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عاد واصدر قراره الرقيم ١٦٤ لسنة ١٩٧١ بتفويض محافظة الاسكندرية الاختصاص الذى اولته اياه المادة

سالفة الذكر وترك له وحده داخل حدود المحافظة تعيين المناطق التى يسرى عليها حكم المادة الثالثة من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ مما ينم عن ابقاء للحالة التى كانت عليها قبل صدور القرار ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ امتدادا بالعرف السائد . يؤيد هذا النظر انه بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والذى حل محل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — ما لبث أن صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٨ نفاذا له بتعيين المصايف والمشاتى التى يجوز فيهما للمستأجرين التأجير مفروشا باسطا هذا الحق على مدينة الاسكندرية بأكملها . (نقض ١٠ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق) .

مدى حق المالك فى التأجير مفروش وفقا للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

ان ما نصت عليه المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من ٣١ — ٧ — ١٩٨١ من اعطاء المالك الحق فى تأجير ثلث وحدات المبنى مفروشا اذا كان مكونا من أكثر من وحدة ، هذا الحق قاصر على المبانى التى يرخص فى اقامتها أو يبدأ فى انشائها من تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر فى ٣١ — ٧ — ١٩٨١ حسب صريح نص تلك المادة .
(نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٣٦٨ س ٤٩ ق) .

التأجير المفروش للعاملين بالحكومة والحكم المحلى والقطاع العام :

مؤدى نص المادة ٤٠/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، انه يشترط بالنسبة للعمال أن يتم التأجير لهم من مستأجرى الوحدات الخالية فى مناطق تجمعاتهم أما بالنسبة للعاملين بالدولة والحكم المحلى والقطاع العام فانه يشترط أن يكون ذلك فى المدن التى يعيشون بها أو ينقلون اليها دون تقييده بمنطقة معينة داخل هذه المدن ، لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق أن الطاعن تمسك فى صحيفة استئنافه بأنه نقل من العمل بشركة مصر حلوان للغزل والنسيج الى العمل بمحافظة بور سعيد اعتبارا من .. وقدم مستندات رسمية

للتدليل بها على ذلك الا ان المنطقة التى تقع بهـا شقة النزاع ليست بمنطقة عمالية ، فى حين ان هذا القيد لا يسرى بالنسبة للعاملين فى الدولة والحكم المحلى والقطاع العام ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢١ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ١٣١٦ س ٥٢ ق ، ٩ — ٢ — ١٩٨٣ طعن ٨٣٤ س ٤٤ ق) .

خلو الرجل فى الاماكن المفروشـة غير مؤثم :

ان البين من استقراء نصوص التشريعات التى تناولت ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جاءت — عند صدوره — خلوا من النص صراحة على عقاب المؤجر الذى يتقاضى من المستأجر مبالغ اضافية خارج نطاق عقد الايجار ، ممـا حدا بالشارع الى اصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ باضافة فقرة ثانية الى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن « يعـاقب بالعقوبة المشار اليها فى الفقرة الاولى ، كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار ، وفى الحـالة الاخيرة تطبق العقوبة ذاتهـا على الوسيط » . وكانت المادة ١٦ سالفة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التى عددتها ، ومنهـا المادة ٤ وهى تفـرض حد اقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ ، والمادة ٥ مكـررا (٢) وهمـا تفرضان الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، والمادة ٥ مكررا (٤) وهى تفرض الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبـل ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ . وقد أفصح الشارع عن مراده من اضافة الفقـرة المشار اليها لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الايضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن « بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ اضافية خارج نطاق عقد الايجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض ايجـار الاماكن التى قصد منها حماية المستأجرين من مغـالاة المؤجرين فى تقـدير الايجار ... وان المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد اية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطـاق عقـد الايجار سواء حصل عليها مباشرة او عن طريق وسيط فى الايجـار ، وهذه

المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل ، او اي مبالغ اخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع ، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التى استهدفها الشارع من تحديد الايجار لصالح المستأجرين ، الا ان القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التى نص عليها فى المادة ١٦ منه ... لذلك يقتضى الامر ادراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الاخرى التى تستوجب الجزاء الجنائى الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر او وسيط الايجار فى حالة الحصول على هذه المبالغ ... » ثم بعد ذلك واذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — الذى يحكم واقعة الدعوى — فقد نص فى المادة ١٧ منه على ان « لا يجوز للمؤجر بالذات او بالوساطة اقتضاء اى مقابل او اتعاب بسبب تحرير العقد او اى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها فى العقد . ويسرى هذا الحظر ايضا على المستأجر . كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الايجار » . كما نصت المادة ٤٥ من هذا القانون على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا ابلغ او اعترف بالجريمة » . ويبين من استقراء تلك النصوص والاعمال التشريعية التى اقترنت باصدارها ان الشارع انما يؤثم اقتضاء المؤجر اية مبالغ « اضافية » بسبب تحرير عقد الايجار او خارج نطاقه

زيادة عن الاجرة الواجبة قانونا وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة الى شغل المكان المؤجر ، نتيجة تضاخم ازمة الاسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المطرد فى عدد السكان . وقد أفرد الشارع الفصل الثانى من الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه — وبعد ان خصص الفصل الاول للاحكام العامة — لاحكام تقدير وتحديد الاجرة ، فأرسى القواعد الاجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الاماكن فى المواد من السادسة الى الخامسة عشرة ، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فالزم المؤجر فى المادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى — او وحدة منه — بأن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الاجرة الاجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة

وفقا للمادة السابعة من القانون ، وهو التزام لا يتصور أن يقوم الا فى حق المؤجر للوحدة خالية ، ثم حظر عليه فى المادة التالية لها مباشرة ــ السابعة عشرة ــ اقتضاء اى مبلغ اضافى بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها فى العقد ، ونص فى المادة الخامسة والاربعين على عقاب من يخالف احكام تلك المادة ، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع فى خصوص ايجار ــ الاماكن المفروشة . لما كان ذلك ، وكانت الاماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بتحديد الاجرة ، فان اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد يكون أمرا مباحا لا عقاب عليه ، واذ خلف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الايجار لعين مفروشة للمطعون ضدهما هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون المذكور تأسيسا على ورودها فى الفصل الثالث من الباب الاول الذى نصت المادة الاولى منه على سريان أحكامه على الاماكن المعدة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، فانه يكون قد اخطأ فى تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما اسند اليه ورفض الدعوى المدنية والزام المطعون ضدهما (المدعيين بالحقوق المدنية) المصاريف المدنية ومقابل اتعاب المحاماة . نقض جنائى ٢١ ــ ٤ ــ ١٩٨٢ طعن ٥٧٥٨ س ٥١ ق .

القيد بالوحدة المحلية :

قيد عقد الايجار بالوحدة المحلية شرط لسماع دعوى المؤجر . ويعتبر الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد دفعا شكليا لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها ومن ثم يتعين على محكمة الاستئناف اذا الغت الحكم أن تعيد الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل فيها من جديد . نقض ١٩٨١/٦/١٣ طعن ٢٠٦٤ س ٥٠ ق ومع ذلك قارن نقض ١٩٨١/٣/٢١ طعن ١٠٦٤ س ٥٠ ق اذ خلص الى أن قبول الدفع تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها وهو حكم محل نظر ، ذلك لأن المقصود بالدفع بعدم القبول الذى تعنيه المادة ١١٥ من قانون المرافعـات هو الدفع الذى يرمى الى الطعن بعـدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق فى رفع الدعوى باعتبارها حقا مستقلا عن ذات الحق الذى ترفع الدعوى بطلب تقـريره كانعدام الحق فى الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيهـا او لانقضاء المدة المحددة فى القانون لرفعها كما فى دعوى الشفعة ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الاجراءات من جهة ولا الدفع المتعلق بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى ، فالمقصود اذن هو عدم القبول الموضوعى الذى يترتب على قبول الدفع به ان تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها ، ومن ثم لا تنطبق القاعدة الواردة بالمادة ١١٥ مرافعات على الدفع الشكلى الذى يتخـذ اسم عدم القبول أو عدم السماع لأن العبرة بحقيقة الدفع ومرماه لا بالتسمية التى تطلق عليه .

اقامة دعوى الطرد من الشقة المفروشة على أساس الغصب .مؤداه. عدم انطباق أحكام المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القـانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ عليها . علة ذلك . القضاء برفض الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيـد العقـد بالوحدة المحلية . لا خطأ .

اذا كان البين ان المطعون ضـده الاول اقام دعواه أمام محكمـة أول درجة على اساس الغصب حيث ورد فى صحيفة دعواه ان عقـد الايجـار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة فى ١٩٧٧/١٠/٣١ ولا يخضـع للامتداد القانونى ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث

الى السابع على العين المؤجرة يد غاصب ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أنه اعتمد هذا التكييف واقام عليه قضاءه ، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود ايجار الاماكن المفروشة التى تبرم تطبيقا لاحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ على الاخلال بهذا الالتزام عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التى اقامها المطعون ضده الاول على اساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق احكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانه لا محل لاعمال حكم المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون . (نقض ١٩٨٤/١٢/١٠ طعن ١٣١٤ س ٥٢ ق) .

النص على قيد العقد المتعلق بالشقق المفروشة بالوحدة المحلية ، قاصر على المساكن دون المحلات التجارية التى تؤجر مجهزة « جدك » .

النص فى المادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن « لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة» يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فى المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لاعماله الا اذا كان عقد الايجار مبرما بالتطبيق لاحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون أما اذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لاعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها ، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فان الحكم المطعون فيه لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون . (نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٨٣ طعن ١٤٧٥ س ٥٢ ق) .

حالة اعتبــار الايجــار المفروش عملا تجــاريا :

تاجير اكثر من وحدة سكنية مفروشة . اعتباره عملا تجاريا . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استثناء الهدف منه اخضاع النشاط للضريبة .

القانون رقم ٩ ٤لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجــير وبيــع الاماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجر والمســتاجر خــلا من نص المادة ٢٦ ق ١٩٦٩/٥٢ واستعاضت المادة ٤٢ عنه بوجوب قيد عقد الايجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة التى عليها اخطار مصلحة الضرائب شــهريا بمــا يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشــأن ، حرصا من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة يظاهر هذا القول أن المشرع عمــد بالقــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية الى تعديل الفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فاخضع التاجير مفروشا للضريبة ولو انصب الايجار على وحدة واحدة او جــزء منها لما كان ما تقــدم وكان الثابت من الاوراق انه قد نص فى عقد الايجار سند الدعوى على أن تأجير عين التداعى انما هو بقصد السكنى . (نقض ١٩٨٤/١/٢٦ طعن ١٣٩١ س ٤٨ ق) .

تاجير الاماكن مفروشة . لا يعد بطبيعته عملا تجاريا ولو كان المستاجر تاجرا . اعتباره كذلك . شرطه .

٨٢٠ ــ عملية تأجير الشقق مفروشة لا تعتبر بطبيعتها عملا تجاريا ، طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستاجر ، بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقارى من العملية ، وكانت الصفة التجارية لهذا التاجير لا تثبت حتى ولو كان المستاجر تاجرا ، الا اذا كان متعلقا بحاجات تجارية وحاصلا بمناسبة نشاطه التجارى ، بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل . (نقض ٢ ــ ٥ ــ ١٩٧٩ طعن ٤٧٦ س٤٤ ق) .



الفـرع الرابع : الجـــدك

شروط بيـــع المتجـــر او المصنع

(أ) ان تتوافر للعين المؤجرة صفة المتجر او المصنع وقت البيع :

التنازل عن المتجر لمؤسسة عامة لا تباشر نشاطا تجاريا ، لا يعد بيعا لمتجـــر :

اذ كان البين من المواد الثانية والثالثة والســـابعة من قـــرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ باصدار قانون المؤسسات العامة والتى تقابل ذات المواد من قانون المؤسسات العامة رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ أن المؤسسة العامة هى وحده اقتصادية قابضة تقوم فى مجال نشاطها بالمشاركة فى تنمية الاقتصاد القومى الاشتراكى ومعاونه الوزير فى تحقيق اهداف خطة التنمية وتختص بتخطيط ومتابعة تحقيق الاهداف المقررة للوحدات التابعـــة لها والتنسيق بينها وتقييم ادائها دون ان تتدخل فى شئونها التنفيذية ، وتمارس المؤسسة العامة نشاطها بواسطة ما يتبعها من وحدات اقتصادية ما لم يعهد اليها القرار الصادر بانشائها بمباشرة نشـــاط معين ، وكان قـــرار رئيس الجمهورية ٥٦١ لسنة ١٩٦٢ والمعدل بقرارى رئيس الجمهورية رقمى ٥٦٣ لسنة ١٩٦٢ ، ٨٨٧ لسنة ١٩٦٧ بانشاء المؤسســة المصرية العامة للمطاحن والصوامع والمخابز (المطعون ضدها الاولى) واعتبارها احدى المؤسسات

العامة التابعة لوزير التموين لم يعهد اليها بنشاط معين غير النشاط المنصوص عليه فى المواد آنفة البيان وهو المشاركة فى تنمية الاقتصاد القومى الاشتراكى بواسطة ما يتبعها من وحدات اقتصادية ومن ثم فهى بهذه المشابه لا تمارس عملا تجاريا وبالتالى لاتزاول نشاط المتجر المبيع وهو التجارة والاستيراد ، فان التصرف الصادر لها لا يعد بيعا لمتجر وفقا لنص المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، انما هو تنازل عن عين مؤجره تم بغير موافقه المؤجر فلا ينفذ فى حقه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر هذا التصرف بيعا للمقومات المادية والمعنوية للمتجر مثار النزاع فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٨٢ طعن ٣٥٧ س ٤٦ ق) .

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . عمادها . العنصر المعنوى .

٨٣٨ — المقرر فى قضاء محكمة النقض — ان المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وان المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره او ان العنصر المعنوى الرئيسى الذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذى يدور حوله العناصر الاخرى ، فترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر فى ذاتها . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق) .

التزام المستاجر باحترام ما ورد بالعقد من حظر التنازل عن الايجار . هذا الحظر او منع التاجير من الباطن او ترك المكان المؤجر للغير . من الاصول المقررة فى القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن .

٨٣٩ — العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او للاسباب التى يقررها القانون ، مما مؤداه التزام المستاجر باحترام الشرط الوارد فى عقد الايجار والذى يحظر عليه التنازل عن الايجار ، والا حق

عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو فى القانون ومن الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر تأجير الاماكن المؤجرة من الباطن والتنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، وتقرير الحق للمؤجر فى حالة المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر . (نقض ١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق) .

اقامة دكان فى مبنى سينما . وجوب اعتباره جزءا كمتجر . أثره . سريان ذات القواعد القانونية عليه .

٨٤٠ — اذا كان البين من الاوراق أن الدكان المشار اليه بأسباب النعى تد الحق بالعين المؤجرة — سينما — منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءا لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام . (نقض ٤٦ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٥ س ٤٣ ق) (والعبرة بثبوت الصفة وقت البيع لا بعده : انظر نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٧ بند المحال المؤجرة للحرفيين فيما يلى) .

(ب) أن يكون البيع بقصد ممارسة ذات النشاط :

بيع المتجر . م٥٩٤/٢ مدنى . شرطه . أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع . ممارسة نشاط اخر خلافه لا يعد بيعا لمتجر . مثال .

٨٤١ — الغاية التى تغياها المشرع من المادة ٥٩٤ مدنى هى رغبته فى الابقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكن مشتريه من الاستمرار فى استغلاله وأن مفاد استلزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذى كان يزاوله بائع المتجر ومن ثم فان قيام المستأجر ببيع محله التجارى الى مشترى وقيام الاخير بممارسة نشاط يغاير النشاط الذى كان يزاوله البائع لا يعد بيعا لمتجر المنصوص عليه فى المادة سالفة الذكر . لماكان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده الاول (المشترى) لم يمارس ذات النشاط بل غيره من محل كهربائى الى محل « جزارة » ومن ثم فان قيام المطعون ضده الثانى ببيع المحل الى المطعون ضده

الاول لا يعد بيعا لمتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه بالغــاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن استنادا الى توافر شروط بيع المتجر يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق ، نقض ١٨ — ٤ — ١٩٨١ طعن ٦٤٤ س ٥٠ ق) .

بيع المتجر . م٢/٥٩٤ مدنى . شرطه . ان يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله البــائع . جواز استبعاد المتعــاقدين لعنصر الاسم التجارى .

٨٤٢ــ الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — رغبة المشرع فى الابقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار فى استغلاله ، ومفاد استلزام توافر العنصر الخــاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشــاط ذاته الذى كان يزاوله بائع المتجر ، ولا يغير من ذلك جواز استبعاد الاسم التجارى من العناصر التى ينصب عليها بيع المتجر . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٣) .

اضافة بائع المتجر نشاطا تجاريا قبل البيع بفترة وجيزة دون ممارسته فعلا . ممارسة المشترى ذلك النشاط المضاف وحده . استخلاص المحكمــة من ذلك انالواقعة مجرد تنازل عن الايجار . استخلاص سائغ .

٨٤٣ — اذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استنبط من اضــــافة الطاعنة الاولى — المستأجرة الاصلية — نشاط السفريات قبيــل التصرف فى المحل بأيام قليلة ، ودون ان يكون فى المكنة ممارسته فعلا وواقعيا ، ومن مصادفة ذلك للتوقيت الذى اتخذ منه باقى الطاعنين هذا النشاط سمعة تجارية لهم طبقا لما هو ثابت بطلب القيد بالسجل المقدم منهم ، ومن اختــلاف النشـــاط المذكور عن أوجه النشاط الاصلية من حيث المقومات المادية والمعنوية ، قرينة على افتقاد عنصر الاتصال بالعملاء بالنسبة له ، ورتب على ذلك أن التصرف فى حقيقة مجرد تنازل عن الايجار وليس بيعا للمتجر ، وكان سبق قيام الطاعنة الاولى باضافة نشاط الاتجار فى الحلوى والسجائر خلافا لما قرره الحــكم من

ابقائها على نشاط المحل دون تغيير لا تأثير له على وجه الاستدلال المتعلق بتحديد الاثر المترتب على اضافتها نشاط السفريات ، فان ما خلص اليه الحكم بكون سائغا ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ، وهو فى ذلك قد اعتد بواقع الحال عند البيع وليس فى وقت لاحق . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٢ ق) .

(جـ) توافر الضرورة الملجئة للبيـــع :

الضرورة الملجئة لبيع المتجـر او المصنع . م٥٩٤/٢ مدنى . سلطة محكمة الموضوع فى تقدير مدى توافرها .

٨٤٤ — لم يضع المشرع فى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ضابطا يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع ، والتى يترتب على توافرها الابقاء على الايجار للمشترى .رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة مستمدة من اصل ثابت بالاوراق ومؤديه فعلا الى النتيجة التى انتهت اليها . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٣٩٧ س ٤٧ ق) .

تنازل المستاجر لمصنع او متجر عن الايجار للغير . شرطه . م٥٩٤/٢ مدنى .

٨٤٥ — مفاد النص فى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى يدل على ان الشارع اباح للمستاجر ان يتنازل عن الايجار للغير بالرغم من وجود الشرط المانع اذا كان العقار المؤجر قد انشىء به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه مجتمعة فاذا تخلف احدها انتفى انطباق النص ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على عدم توافر شرط الضرورة الملجئة لبيع المتجر ورتب على ذلك ان التصرف فى حقيقته مجرد تنازل عن الايجار وليس بيع متجر ، فلم يكن بحاجة لبحث شرط توافر الضرر وبذلك يكون النعى على غير اساس . (نقض ٣٠ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٣٩٧ س ٤٧ ق) .

الضرورة الملجئة لبيع المتجر او المصنع . م٩٤٥/٢ مدنى . مناطهـا . وجوب الا يعود البائع الى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر .

٨٤٦ — مؤدى الضرورة فيمعنى الفقرة الثانيــة من المادة ٢/٥٩٤ من التقنين المدنى ان يكون المستأجر مضطرا بحكم الواقع واذعانا للظروف المحيطة به الى بيع متجره او مصنعه للغير ، بحيث لا يعد من قبيل الضرورة الملجئــة فى هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر من بيعه مجــرد الكسب ، ثم يعود فى وقت معاصر الى ممارسة ذات النشــاط الذى كان يزاوله ، بل يتعين قيــام ضرورة تضع حدا لهذا النشاط بالذات ، ويكون بيع المتجر آخر عمل يقوم به فى ميدانه . (نقض ٦ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٥٦ س ٤٥ ق) .

الضرورة الملجئة لبيع المتجر او المصنع . لمحكمة الموضوع تقدير قيــام الضرورة من عدمه .

٨٤٧ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان محكمة الموضوع هى التى تقدر ما اذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الايجار بالرغم من الشرط المانع . (نقض ٦ — ١٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٥٦ س ٤٥ ق) .

الضرورة الملجئة لبيع المتجر او المصنع . م٥٩٤/٢ مدنى . ماهيتها . لا يشترط ان تكون نتيجة قوة قاهرة . لا عبرة بما اذا كانت الظروف المؤدية لهذه الحالة خارجة عن ارادة المستاجر او بسبب منه . لمحكمة الموضوع تقدير هذه الضرورة .

٨٤٨ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى أمر متروك لقاضى الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التى حفزت اليه ، شريطة أن يكون استخلاصه سائغا ، والضرورة التى تقضى بيع المحل التجارى وتبرر ابقاء الاجارة لمصلحة المشترى هى تلك التى تضــع حدا لنوع النشاط الذى كان يزاوله المستأجر فى العين المؤجرة، ولا يشترط فيها أنترقى الىحد القوةالقاهرة التى لاسبيل الىدفعها او تلافى نتائجها ، دون اعتداد بما اذا كانت الظروف التى ادت الى هذه الحالة خارجة عن ارادة المستأجر او بسبب منه طالما توافرت الاسباب الاضطرارية . (نقض ٢٢ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦٠٧ س ٤٤ ق) .

الضرورة الملجئة لبيع المتجر . مادة ٢/٥٩٤ مدنى . استقلال محكمــة الموضوع باستخلاصها دون معقب شرطه أن يكون استخلاصها سائغا . مثال لاسباب غير سائغة .

٨٤٩ — انه وان كانت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى تشترط للحكم بابقاء عقد الايجار فى حالة بيع المتجر قيام ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر متجره ولئن كان تقدير هذه الضرورة التى تسوغ التنازل عن الايجار بالرغم من الشرط المانع متروك لقاضى الموضوع طبقا لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشدا فى ذلك بالاسباب الباعثة اليه ، الا انه ينبغى أن يكون استخلاص الحكم سائغا ومستندا الى دليل قائم فى الدعوى يؤدى منطقا وعقلا الى ما انتهى اليه .

ولما كان الثابت ان الطاعنين تمسكا فى مذكراتهما الشارحة أمام محكمة الاستئناف بعدم توافر الضرورة لدى المطعون عليها الثانية وأن مجرد استدعاء الزوج للتجنيد لا يحول دون الزوجة العاملة والاستقرار فى عملها وان الاوراق خالية مما يشير الى صحة الاستدعاء اصلا ، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد ضمن اسبابه ما يفيد قيام الدليل على حصول ذلك الاستدعاء ، فانه بقصوره عن بيان المصدر الذى استقى منه هذه الواقعة والدليل على صحتها ومدى تأثيرها باعتبارها ضرورة ملجئة ، يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال . (نقض ٢٧ — ٤ — ١٩٧٧ طعن ٧٤٦ س ٤٣ ق) .

خلو المادة ٢/٥٩٤ مدنى من ضابط يستهدى به فى تحديد الضروره الملجئة لبيع المتجر او المصنع . سلطة قاضى الموضوع فى مدى توافرها .

٨٥٠ — لم يضع المشرع فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى ضابطا يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر او المصنع ، والتى يترتب على توافرها الابقاء على الايجار للمشترى رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى اقامت قضاءها على اسباب مستمدة من اصل ثابت بالاوراق وتؤديه عقلا الى النتيجة التى انتهت اليها . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

(د) ان يكون البائع مستاجرا اصليا ومالكا للجدك :

حق المستاجر . بيع المتجر أو المصنع الذى انشاه بالعين المؤجرة . م٢/٥٩٤ مدنى . قاصر على المستاجر الاصلى . امتداده للمستاجر من الباطن . شرطه . انيكون مالكا لجميع عناصر المتجر .

٨٥١ — الاستثناء المقرر لمنشىء المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة فى بيعه اضطراريا للغير رغم قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن او النزول عن الايجار جاء عاما بصدد بيان المستفيد من هذا الاستثناء وهو المستأجر الذى انشأ بالعين المؤجرة متجرا أو مصنعا دون تخصيصه بأن يكون مستاجرا اصليا للعين ، ومن ثم يستوى فى خصوصه أن يكون منشىء المتجر او المصنع هو المستاجر الاصلى أو المستأجر من الباطن ، لئن كان ذلك ، الا أنه لما كان بيع المتجر أو المصنع يقتضى ان يكون مملوكا لمستأجر العين التى انشىء فيها ، فلا يسرى فى شأنه الاستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤ من التقنين المدنى متى كانت عناصر المتجر او المصنع مملوكا كلها او بعضها للمؤجر ويكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوى عليه من تنازل عن الايجار خاضعا للقواعد المقررة فى قانون ايجار الاماكن ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الايجار المبرم بين المطعون عليهما — المؤجر والمستأجر الاصلى — لم يقتصر على العين المؤجرة وحدها وانما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لاعمال الصباغة فان تصرف ثانيهما فيها بالبيع للطاعن بعد اضافته اليها بعض التركيبات وتوسعه فى أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المدة ٥٩٤ المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كافة عناصرها ويكون فى حقيقته تنازلا عن الايجار صدر دون موافقة المؤجر . (نقض ٢٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ١٢٧٢ س ٤٨ ق) .

بيع المتجر وجوب انيكون المستاجر بائع الجدك هو المالك له دون احد سواه . تمسك المؤجر بعدم ملكية المستاجر الصيدلية التى باعها . دفاع جوهرى . اغفال الحكم بحثه . قصور .

٨٥٢ — مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى انه يلزم أن يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ويكون مالك المتجر مستأجرا لهذا العقار وممنوعا فى عقد الايجار من التاجير من الباطن أو التنازل عن الايجار ، مما مفاده وجوب أن يكون المستأجر هو مالك الجدك وليس احداً سواه وهو الذى تتحقق فى شأنه الضرورة التى تقتضى بيعه . واذ كان الثابت فى الدعوى أن عقد بيع الصيدلية صدر من المطعون عليه الثانى ومن زوجته المرخصة الصيدلية باسمها ، وكان الطاعن قد تمسك امام محكمة الاستئناف بأن الصيدلية ليست مملوكة للمطعون عليه الثانى المستأجر ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع وعن بيان من المالك للمحل

التجارى ، وما اذا كان المطعون عليه الثانى المستاجر هو المالك له ام لا رغم انه دفاع جوهرى من شأنه لو صح ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى فانه يكون قاصر التسبيب . (نقض ٢٢ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س٤٢ ق) .

(هـ) الا يكون عقد البائع قابلا للفسخ او الابطال :

انظر المبدأ رقم (٢١٢) فيما تقدم ، سواء شاب عقد بائع الجدك عيب يؤدى الى فسخه او ابطاله ، فان هذا العيب يظل عالقا بالعقد حتى بعد انتقاله بالتنازل عنه لمشترى الجدك ، ويترتب على ذلك انه اذا قضى بالفسخ او البطلان انحل العقد ، مما مفاده أن البائع عندما تصرف بالبيع ما كان له حق فى ذلك ، ومن ثم لا ينفذ التصرف الصادر ببيع الجدك فى حق المؤجر الذى يكون له طلب الاخلاء لانتفاء الشروط اللازمة لبيع الجدك . انظر المبدأ رقم (٢١٢) فيما تقدم .

(و) تقديم ضمان كاف للمؤجر :

بيع المستاجر للمتجر او المصنع المؤجر له . م٥٩٤/٢ مدنى . وجوب تقديم المشترى تامينا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله . هذا الضمان الاضافى لا يدخل فى حسابه بضائع المتجر . تقدير كفايته . من سلطة محكمة الموضوع .

٨٥٣ — النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى يدل على أن المشرع استثنى من اثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الأيجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة ، وأجاز للمحكمة ابقاء الايجار لمشترى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير ، متى توافرت شروط اربعة يلزم تحقيقها جميعا ، بحيث لا يغنى توافر احداها عن وجوب ثبوت سائرها ، ومن ضمن هذه الشرائط ان يقدم المشترى تأمينا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستأجر الاصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، يستوى ان تكون هذه التأمينات شخصية او عينية ، ويتعين فى هذا الضمان أن يكون اضافيا لا يدخل فى حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التى ينتجها المصنع ، لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حبسها او استعمال حق امتياز المؤجر عليها وتقدير كفاية الضمان او عدم كفايته أمر متروك لقاضى الموضوع دون معقب عليه طالما كان استخلاصه سائغا . (نقض ٣٠ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ١٧٧ س ٤٥ ق) .

اثار بيـــــع الجـــدك :

بيع المستاجر للمصنع اوالمتجر موافقـة المؤجر ليست شرطا لصحة العقد .

٨٥٤ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان علم المؤجر ببيع المتجر او المصنع أو موافقته عليه ليس ايهما شرطا لصحة انعقاده — باعتباره عقـدا رضائيا يتم باتفاق طرفيه ، بل انه يجوز للمحكمة — رغم عدم موافقة المؤجر عليه — أن تقضى بنفاذه فى حقه بابقاء الايجار للمشترى اذا ما تحققت من توافر الشروط المقـررة فى هذا الصـــدد . (نقض ٣١ — ٣ — ١٩٧٩ طعـــن ٤١ س ٤٥ ق) .

بيع الجدك . اثره . انتقال حقوق المستاجر المتنازل اليه بما فى ذلك عقد الايجار . ابرام عقد جديد بين المتنازل اليه والمالك متضمنا شروطا وقيـــودا جديدة . اثره . وجوب الاعتداد بها .

٨٥٥ — ولئن كان بيع الجدك الصادر من المستاجر من شأنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن ينقل حقوقه للمتنازل اليه بما فى ذلك عقد الايجار ويصبح بدوره مستاجرا مثله بموجب هذا البيع ، الا انه متى أبرم المالك مع المتنازل اليه — المستاجر الجديد . عقد ايجار يتضمن شروطا وقيـــودا تحكم العلاقة بينهما ، فان هذا العقد يضحى شريعة العاقدين الذى ارتضيا التعامل على اساسه . (نقض ٢٦— ١٠ — ١٩٧٧ طعن ٩١٣ س ٤٣ ق) .

بيـــع المستاجر للمكان الذى انشىء به مصنع او متجر . مادة ٢/٥٩٤ مدنى . عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر . عقد بيع المحل . عقـــد رضائى . تعهد البائع والمشترى الحصول على موافقة المؤجر . لا اثر له .

٨٥٦ — النص فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى على أنه ومع ذلك اذا كان الامر خاصا بايجار عقار أنشىء به مصنع او متجر واقتضت « الضرورة أن يبيع المستاجر هذا المصنع او المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » يدل على أن القانون اباح للمستاجر ان يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة او ضمنا ، اذا كان العقار المؤجر قد انشىء به مصنع او متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول على اذن خاص من

المؤجر وقت التنازل ، هذا الى ان بيع المحل التجارى عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الارادة . فلا يتطلب المشرع اتخاذ أى اجراء معين قبل انعقاده ، وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل او بعد اتمامه ان يلجأ الى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التى تجيز هذا البيع ، لا يغير من هذه القاعدة أن يتعهد البائع والمشترى فى عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل لانه ليس اشتراطا لمصلحته يكسبه حقا يحل له التمسك باعماله . (نقض ١٠ — ١١ — ١٩٧٦ طعن ٢١٢ س ٤٢ ق) .

انتقال حقوق المستاجر الى المتنازل اليه فى حالة بيع الجدك بما فى ذلك عقد الايجار .

٨٥٧ — بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل اليه بما فى ذلك عقد الايجار ويصبح مستأجرا مثله بموجب هذا البيع مما يترتب عليه وفقا لقانون ايجار الاماكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن لايكون للمؤجر حق اخراجه من العين المؤجرة . (نقض ١٤ — ٤ — ١٩٥٥ طعن ٨٤ س ٢٢ ق) .

اثر انتفاء شروط الجدك :

القضاء السابق بان لمشترى الجدك حق مطالبة المؤجر بفرق الاجرة بعد تخفيضها بناء على حوالة هذا الحق اليه من المستأجر الاصلى فى عقد بيع الجدك لا يحول دون الحكم باخلائه من المكان المؤجر لعدم توافر شروط بيع الجدك طالما ان الحكم السابق لم يعرض للفصل فى صحته .

٨٥٨ — اذ كان المقرر انه لا حجية للحكم الا فيما يكون قضى فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء فى المنطوق أو فى الاسباب المتصلة به اتصالا وثيقا والتى لا يقوم المنطوق بدونها ، وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٦٣٦ لسنة ١٩٦٧ مدنى دمنهور الابتدائية انه انتهى الى ان للطاعن صفة فى اقامة دعواه باقتضاء فروق الاجرة المستحقة بناء على حوالة الحق الصادرة اليه من المطعون عليه الثانى طبقا للثابت فى عقد بيع المتجر المؤرخ ٢٠ — ٩ — ١٩٦٦ دون ان يعرض للاقرار بصحة ذلك العقد أو يقضى بالابقاء عليه بالنسبة للطاعن أو يتصدى للفصل فى صحته ، ويكون

قضاء الحكم المطعون فيه باخلاء الطاعن من العين وعدم الابقاء على عقد الايجار وعدم اقرار التنازل لا يعارض قضــاء الحكم الآخر ولا مخالفــة فيه لحجيته لاختلاف الموضــوع فى الدعويين . (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق) .

مقــومات المتجــر :

المتجــر . مقوماته . عنــاصر مادية كالمبنى واخرى معنوية كالسمعة التجارية . ورود عقد الايجار على المتجر دون المبنى فى ذاته . اثره . خضوعه للقانون المدنى . مثال فى تأجير سينما .

٨٥٩ — المتجر يشتمل على عناصر مادية واخرى معنــوية ، والمقومات المعنوية هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمــة — عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية ، ومن ثم فان تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الاساسى من الاجارة المبنى ذاته لا يخضع — وعلى ما جرى بهقضاء هذه المحكمة — لاحكام قوانين ايجار الاماكن وانما للقواعد المقــررة فى القــانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم انه استدل من ورود الاجارة على العين المؤجرة باعتباره دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتنج ورخصــا بادارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على ان الاجارة تنصب على منشأة تجارية وهو اســتدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وادارتها طيلة السنوات السابقة على الايجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وانما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى احداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء . (نقض ٢٦ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٨٣٥ س ٤٣ ق) .

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته . الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هى العنصر الرئيسى .

٨٦٠ — وان كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقـــول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وان المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره ، ولايلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، الا ان العنصر المعنوى الرئيسى والذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعمـــلاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر الاخرى ، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فلا يتصور متجر بلا عملاء ســـواء كانوا دائمين او عابرين ، ويعد بيعا له الاقتصـــار على بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنـــوية . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٩ س ٤٣ ق) .

بيع المتجر . للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها . لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا .

٨٦١ — ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منهـــا المتجر الذى يجريان عليه التعاقد الا ان لمحكمة الموضـوع سلطة الفصل فيمـــا اذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر ، غير متقيدة فى هذا الشأن بما يقررانه او بالوصف الذى يضفيانه على التعاقد ، ولها وهى بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الادلة والقرائن المقدمة فى الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متى كان استخلاصـها سائغا متفقـــا مع الثابت بالاوراق . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٧٧ طعـــن ٦٢٩ س ٤٣ ق) .

المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ مدنى بشأن بيع الجدك . ماهيته .

٨٦٢ — اذ كان يشترط لاعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى ان يكون متجر أو مصنع مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستأجرا لهذا العقار وممنوعا فى عقد الايجار من التأجير من الباطن او من التنازل عن الايجار وكان المتجر فى معنى المادة المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يشمل جميع العناصر من ثابت ومنقول

ومن مقومات مادية ومعنوية فى وقت معا . ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، وهذا التحديد متروك لقاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند فى قضائه على ان الصيدلية المتنازل عنها لم يكن لها وجود ولم تزاول نشاطها منذ ابرام عقد الايجار وحتى حصول التنازل استخلاصا من اقوال شاهدى المطعون عليها الاولى واستنادا الى قصر الفترة الفاصلة بين ابرام العقد وبين حصول التنازل اذ لم تتجاوز تسعة عشر يوما ، وان الاعداد لانشاء صيدلية يستغرق وقتا اطول خاصة وأن مفهوم عقد التنازل ذاته أن رخصة انشاء الصيدلية لما تصدر بعد ، وكان هذا الاستخلاص سائغا وله سنده من الاوراق ، فان النعى عليه بأن الصيدلية كانت معدة اعدادا كاملا عند التأجير اخذا بتحقيقات الجنحة او اقوال شاهدى الطاعن لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا فى تقدير الادلة وفى حق المحكمة فى استنباط الواقع منها . (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٢ ق) .

المتجر فى معنى م ٢/٥٩٤ مدنى . عناصره . بيع التاجر متجره الكائن بعقار يملكه . عدم شموله للحق فى الاجارة . عقد ايجار العين المبيعة الصادر من هذا البائع للمشترى . خضوعه لاحكام قانون ايجار الاماكن .

٨٦٣ — المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الاجارة ، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته واهم عناصره الا انه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها . ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها والتى تلائم طبيعته . لما كان ذلك وكان المقصود بالحق فى الاجارة كأحد مقومات المحل التجارى هو حق صاحب المتجر المستأجر فى الانتفاع بالمكان المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الايجار للغير فان بيع المحل التجارى يتم مجردا من هذا العنصر اذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له . واذ كان الثابت أن المطعون عليه الثانى كان يملك العقار الواقع به المحل التجارى المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الايجار للغير فان بيع المحل التجارى يتم مجردا من هذا العنصر اذ كان التاجر يمارس تجارته

فى عقار مملوك له . واذ كان الثابت أن المطعون عليه الثانى كان يملك العقار الواقع به المحل التجارى الذى باعه للمطعون عليه الاول فان هذا البيع لا يتضمن الحق فى الاجارة اصلا ، لا يقدح فى ذلك ما ورد بعقد بيع المتجر من أن البيع يشمله ضمن المقومات المادية والمعنوية لانه يقع على غير محل ، ويكون ما ورد بالعقد المشار اليه من تحرير عقد ايجار العين المبيعة تاكيدا لاستقلال البيع بمقوماته من الاجارة بشروطها ، ولا ينفى أن المكان المؤجر يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن وهى احكام آمرة لا يجوز للمتعاقدين مخالفتها ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر ان عقد الايجار مستقل عن عقد البيع فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢٦ — ٥ — ١٩٧٦ طعن ٤٧٦ س ٤٢ ق) .

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ مدنى . مقوماته تحديد العناصر لوجود المحل التجارى يتوقف على نوع التجارة .

٨٦٤ — المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ، ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الاجارة ، وهذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته واهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل . (نقض ١٠ — ٥ — ١٩٧٢ طعن ٣٥١ س ٣٤ ق) .

ثبوت أن الغرض الاساسى من الاجارة ليس هو المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من ادوات وآلات ، وان المبنى ليس الا عنصرا ثانويا . عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٨٦٥ — متى كان الغرض الاساسى من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من ادوات وآلات اعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٢ طعن ٢٢٦ س ٣٧ ق) .

ثبوت ان الغرض الاساسى من اجارة محلج ليس هو المبنى فى ذاته وانما

ما اشتمل عليه من ادوات وآلات وان المبنى ليس الا عنصرا ثانويا . عدم انطباق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشان ايجار الاماكن .

٨٦٦ — متى استخلصت محكمة الموضوع — فى حدود سلطتها التقديرية — من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الاساسى من اجارة المحلج ليس هو المبنى فى ذاته وانما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات وان المبنى ليس الا عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الادوات والآلات فان هذه الاجارة لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (نقض ١٨ — ٥ — ١٩٦٧ طعن ٤١ س ٣٤ ق) .

تعريف الجدك الذى يترتب على بيعه ابقاء الايجار لمشتريه رغم المنع من التاجير من الباطن أو التنازل عن الايجار .

٨٦٧ — ان المتجر أو المصنع الذى عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة او الصناعة) فى المادة ٣٦٧ من القانون المدنى المختلط ، المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر او المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهم أن يكون قائما على أرض موقوفة أو غير موقوفة اذ ليس ثمة ما يوجب التقيد فى هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعنى الجدك متى قصد به معنى آخر وان تقرير الحكم المطعون فيه ان موضوع العقد فى الدعوى هو بيع مصنع فى معنى المادة ٣٧٦ مدنى (قديم) هو تقرير صحيح اذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذى أشار اليه الحكم فى أسبابه أنه واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشترى عن اجارة المكان المعد لاستغلالها وانه وان كان الاسم التجارى هو من المقومات غير المادية للمصنع الا انه ليس بلازم أن يشمله البيع فلا يترتب على عدم النص عليه فى العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشترى من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها . (نقض ٦ — ٣ — ١٩٥٢ طعن ٩٨ س ٢٠ ق) .

انصراف احكام الجدك الى بيع المتجر او المصنع دون تاجيره :

جواز ابقاء الايجار فى حالة بيع المتجر او المصنع بالجدك . ٢/٥٩٤ مدنى . استثناء من الاصل العام . لا محل لاعماله فى حالة تأجير الجدك من الباطن .

٨٦٨ — مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، ان الحكم الوارد بها استثناء من الاصل العام ، وان مجال اعماله مقصور على الحالة التى تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع أو المتجر الذى أنشأه فى العقار المؤجر اليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من البـاطن أو التنازل عن الايجار ، وذلك بهدف تسهيل البيع الاضطرارى للمحل ، الامر المنتفى فى حالة احتفاظ المستأجر بالمحل واستغلاله له بطريق تأجيره الى الغير ، واذ كان الاستثناء لا يجوز التوسع فيه فانه لا وجه لاعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ آنف الذكر على حالة تأجير المحل من الباطن . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٦١٨ س٤٥ ق) .

للمالك الحق فى تأجير الجـدك :

المحل المؤجر بمنقولاته . اتخاذ الحكم من عدم اعتراض المستاجر مدة طويلة على وجود المنقولات دليلا على عدم تفاهتها . خطا .

٨٦٩ — لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد اعتراض الطـاعنين — المستأجرين على الموجودات — بالمحل التجارى المؤجر مفروشا — منـذ الايجـار دليلا على عدم تفاهتهـا . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٨ س ٤٨ ق) .

تاجير المحل التجارى مفروشا . انتهاء عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها فيه . م٥٩٨ مدنى . عدم خضوعه للامتداد القانونى الوارد بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٨٧٠ — تقضى المادة ٥٩٨ من القاون المدنى الذى تم التعـاقد فى ظله بانتهاء الايجار بانقضاء المدة المبينة فى العقد واذ كان الغرض من استئجار محل النزاع هو الاستغلال التجارى ، فان العقد لا يسرى عليه الامتداد القـانونى الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٧٩ طعن ١٠١٨ س ٤٨ ق) .

انصراف احكام الجدك الى المحل دون المخزن المؤجر من الغير :

بيع المستاجر لمحله التجارى بالجدك . م٥٩٤ مدنى . استئجاره مخزنا من مؤجر آخر استعمله فى خدمة المحل المبيع . القضاء باحقيته فى بيع المخزن

مع ذلك المحل والتنازل عن ايجاره للمشترى دون اذن المؤجر . خطأ فى القانون . علة ذلك .

٨٧١ — اطلاق القول باعتبار المخزن الذى يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجارى الذى يستأجره من مؤجر آخر ويقع فى مكان آخر لمجرد استعماله لذلك المخزن فى خدمة المحل وحقه تبعا لذلك فى التنازل عن ايجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد امر لا يتفق وحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى الذى استند اليها الحكم المطعون فيه فى قضائه ذلك انه وان كانت هذه المادة قد أجازت للمستأجر اهدار للشرط الاتفاقى المانع له من التنازل عن الايجار أن يتنازل عنه اذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع او متجر وبالشروط الاخرى الواردة بالنص الآن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها فى هذا الغرض مصرحا به فى العقد او فى القليل مسكوتا عنه بأن يتراضى المتعاقدان على استعمال العين فى اغراض الصناعة او التجارة او لا يحظر المؤجر على المستاجر استعمالها كذلك اما حيث يحددان فى عقد الايجار الغرض من التاجير على نحو آخر مغاير او يحظر المؤجر على المستاجر استعمال العين فى هذين الغرضين فان مخالفة المستاجر لهذا الحظر باتخاذه من العين مصنعا او متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه فلا يحق له تبعا لذلك ان يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخرى هى التنازل عن الايجار على خلاف شروط العقد اذ فى ذلك اهدار للارادة المشتركة للمتعاقدين وهى قانونهما النافذ فىحقهما مادام فى نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة ٥٩٤ آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من أحكام القانون أو قواعد تفسير النصوص التشريعية ، لما كان ما تقدم وكان سريان هذا القيد على ما يتخذه المستاجر مصنع أو متجر فى العين المؤجرة على خلاف احكام العقد يستوجب سريانه من باب اولى على ما يلحق بأيهما من اماكن اخرى لخدمته اذ فى القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع او المتجر ان يلحق بأيهما ما قد يكون مستأجرا له من اماكن اخرى على خلاف نصوص عقودها توصلا لبيعها والتنازل عن ايجارها تبعا للمصنع أو المتجر الامر الذى يضفى على التاجر من الحقوق ما لم يأذن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود ، لما كان ما سلف وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد القول بالحاق المطعون عليه للعين مشار النزاع بمحله

التجارى سندا للقول بأحقيته فى التنازل عن عقد ايجارها بغير اذن من الطاعن وعلى خلاف نص عقد الايجار دون ان يراعى الحكم فى ذلك ما سلف من قيود على حكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، فانه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٨٠ طعن ٨٨٥ س ٤٧ ق) .

اشراك المستاجر لآخر فى المتجر او المصنع :

اشراك المستاجر لآخر معه فى النشاط الذى يباشره فى العين المؤجرة . لا يعد تاجيرا منالباطن او نزولا عن الايجار . بقاء عقد الايجار لصالح المستاجر وحده .

٨٧٢ — مؤدى الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الحظر الوارد بها مقصورا على تأجير العين المؤجرة من الباطن وما يأخذ حكمه من التنازل عنها للغير ، أما فيما عدا ذلك فان للمستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة بسائر أوجه الانتفاع المقررة اتفاقا أو قانونا ولما كان الايجار من الباطن عقدا يؤجر به المستأجر الاصلى منفعة العين المؤجرة له الى آخر بأن يلتزم حيال هذا الاخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين — كلها أو بعضها — مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن اليه ، وكان التنازل عن الايجار عقدا يحيل المستأجر الإصلى بموجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة بالعينالمؤجرة والمستمدة من عقد الايجار الى آخر يحل محله فيها مما مؤداه ان محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة ، وأنه يترتب عليهما خروج هذه المنفعة — التى كان يرتبهما عقد الايجار الاصلى للمستأجر الاصلى — من حوزة هذا الاخير ودخولها فى حوزة آخر سواء هو المستأجر من الباطن او المتنازل اليه ، وكانت الشركة عقدا يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كلمنهم فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما ينشأ من هذا المشروع من ربح أو من خسارة مما مؤداه ان محل هذا العقد هو تكوين راس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المؤدى وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة لنشاطهم المشترك فى عين يستأجرها أحدهم ، لانتفاء التلازم بين قيام الشركة ومن وجود مثل تلك العين او تحقق ذلك النشاط فيها ، لما كان ذلك فان قيام مستأجر العين باشراك آخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو ان

يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من أجله بعد أن ضم الى راس ماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك ، دون ان ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها او بعضها الى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلى — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الايجار — لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد الى الغير . (نقض ١٦ — ٦ — ١٩٧٩ طعن ٥٥٢ س٤٢ ٤ق) .

تكييف الرابطة بين الخصوم مسالة قانونية لا يجوز للخبير التطرق اليها ولا للمحكمة النزول عنها . وصف الخبير للعلاقة بين الخصوم بانها ايجار من الباطن وليست مشاركة فى الاستغلال . اعتداد المحكمة بالتقرير دون أن تعرض باسباب مستقلة لتكييف العلاقة . قصور وخطأ .

٨٧٣ — لما كان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعنين بملف الطعن انهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بدفاع مؤداه ان الرابطة القانونية بينهم وبين آخر هى مشاركته فى استغلال وادارة جزء من الورشة المقامة على أرض النزاع وأن هذه المشاركة لا تعد تأجيرا من الباطن او تنازلا عن الايجار ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى النتيجة التى خلص اليها على ما ساقه الخبير فى تقريره للتدليل على ان التصرف القانونى الذى أجراه الطاعن الاول هو تأجير من الباطن وأن عقد الشركة المقدم هو عقد صورى ورتب الحكم التكييف القانونى عليها هى مسالة قانونية بحتة فلا يجوز للخبير أن يتطرق اليها ، ولا للمحكمة أن تنزل عنها لأنها فى ولايتها وحدها هذا الى أن الحكم لم يتناول دفاع الطاعنين بالبحث والتمحيص ، ولم يورد أسبابا تكفى لحمل ما انتهى اليه من رفض ما تحاجوا به رغم أن مثل هذا الدفاع لو صح فانه يؤثر فى النتيجة ويتغير به وجه الراى مما مقتضاه أن تواجهه محكمة الموضوع صراحة وتفرد اسبابا للرد عليه ، وما اغنى عنه استنادا لما أورده الخبير فى هذا الصدد ولاغناء عن أن تقول هى كلمتها فى شأنه ، واذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عما اثاره الطاعنون من دفاع جوهرى فانه يكون مشوبا بقصور فى التسبيب جره الى خطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٣ — ١٢ — ١٩٨٠ طعن ٦٩ س ٥٠ ق) .

اثر تصفية الشركة على عقود ايجارها :

انقضاء الشركة بهلاك اموالها . اثره . دخولها فى دور التصفية . بقاء شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم التصفية . البنود المتعلقة بادارة الشركة ومنها عقود الايجار . بقاؤها قائمة لحين انتهاء التصفية .

٨٧٥ — مؤدى نص المادة ٥٢٣ من القانون المدنى انه اذا انقضت الشركة بتحقيق اى سبب من اسباب انقضائها — ومنها ما نصت عليه المادة ٥٢٧ مدنى من هلاك اموالها — فانها تدخل فى دور التاصفية حيث تنتهى سلطة المديرين فيها ويتولى المصفى اعمال التصفية واجراء ما تقضيه من القيام — باسم الشركة ولحسابها — باستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولا او عقارا — على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى — وهو ما يستوجب بقاء الشخصية المعنوية للشركة بالرغم من حلها تسهيلا لعملية التصفية وحفظا لحقوق الغير حتى يمكن للمصفى القيام بهذه الاعمال مما يقتضى بدوره قيام العقود والعلاقات المستمرة المتعلقة بادارة الشركة واللازمة لاستمرار عملية التصفية — ومنها عقود الايجار الصادرة للشركة — وذلك لحين الانتهاء من التصفية بتمام كافة اعمال وتحديد صافى الناتج منها وتقديم المصفى تقريره بذلك واعتماده من الشركاء ومؤدى ذلك . — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن شخصية الشركة تبقى بعد حلها بالقدر اللازم للتصفية والى أن تنتهى ، وان المصفى يصبح صاحب الصفة الوحيد فى تمثيل الشركة فى جميع الاعمال التى تستلزمها هذه التصفية . (نقض ٣١— ٣ — ١٩٧٩ طعن ٤١ س ٤٥ ق) .

تصفية الشركة . للمصفى حق بيع موجوداتها واموالها ومنها حق ايجار العين التى تشغلها .

٨٧٦ — شخصية الشركة تبقى بعد حلها ودخولها فى دور التصفية لحين انتهاء الاعمال التى تستلزمها هذه التصفية ومن بينها بيع اموال الشركة منقولا كانت او عقارا ، مما مؤداه ان يكون للمصفى المعين لتصفية البنك التجارى —

بسبب هلاك راس ماله بالخسارة ــ الحق في بيع موجودات البنك وامواله ومنها حق ايجار عين النزاع تحقيقا لاغراض التصفية . (نقض ٢١ ــ ٢ ــ ١٩٧٩ طعن ٤١ س ٤٥ ق)

انتقال حقوق والتزامات بائع الجدك الى المشترى :

بيع المتجر . حلول مشترى الجدك محل المستاجر الاصلى فى حقوقه والتزاماته . للمؤجر التمسك قبل المشترى بما له من دفوع قبل المستاجر الاصلى عند حصول البيع .

٨٧٧ ــ بيع المتجر وفق المادة ٢/٥٩٤ من التقنين المدنى من شأنه ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ ان ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل اليه بما فى ذلك عقد الايجـــار ، ويصبح بدوره مستأجرا مثله بموجب البيع ، فيحل مشترى الجدك محل المستأجر الاصلى فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الايجار ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التى كان يحق له ابداؤها فى مواجهة المستأجر الاصلى عند حصول التنازل ، وينتقل عقد الايجار الى المشترى محملا بما قد يشوبه من اسباب الفسخ أو البطلان . (نقض ٧ ــ ٢ ــ ١٩٧٩ طعن ٥٠٩ س ٤٦ ق) .

لدائن التـــاجر التنفيـــذ على المتجـــر :

الحق فى الاجارة . ماهيته . لدائن المستاجر ان يستعمل هذا الحق نيابة عن مدينه . مثال فى توقيع حجز لمصلحة الضرائب على هذا الحق .

٨٧٨ ــ الحق فى الاجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة ، وهو حق مالى يجوز التصرف فيه والحجز عليه ، ومن ثم يجوز لدائن المستأجر ان يستعمل هذا الحق نيـــابة عنه طبقا لما تقضى به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى . واذ كان الثابت فى الدعوى أن مدين مصلحـــة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها متجرا ، ثم غادر الديار المصرية دون أن يوفى بما عليه ، ووقعت الطاعنة ــ مصلحة الضرائب ــ الحجز على موجودات

المحل الخشبية وعلى حق مدينها فى الاجارة ، ثم قامت ببيعها ، وتمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها فى حق الاجارة هو بيع للمتجر بأكمله ، نظرا لان سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذى يقع فيه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الاجارة ، كما اشترط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ، ولم يعن ببحث الظروف الملابسة للبيع ، وما قد يكون لها دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب . (نقض ١٠ ـ ٥ ـ ١٩٧٢ طعن ٣٥١ س ٣٤ ق) .

بيع الصيدلية :

لورثة الصيدلى اناطة ادارتها بالغير او بيعها دون تاجيرها :

مفاد المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٥ . انها لا تجيز لورثة الصيدلى المتوفى تأجير الصيدلية من باطنهم وانما ابقت فقط على رخصتها اذا عهدوا بادارتها الى وكيل عنهم او باعوها لصيدلى خلال العشر سنوات التالية لوفاة مورثهم . (نقض ٢٢ ـ ١ ـ ١٩٨٢ طعن ١٠٠١ س ٥١ ق) .

قصر تملك الصيدليات على الصيادلة المرخصين . عدم جواز أن يكون الصيدلى مالكا او شريكا فى اكثر من صيدليتين او ان يكون موظفا حكوميا . ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ . احكام متعلقة بالنظام العام فرض المشرع لمخالفتها عقوبة جنائية .

٨٧٩ ـ النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٥ بشأن مزاولة مهنة الصيدلة مؤداه ان المشرع قصر تملك الصيدليات على الصيادلة المرخصين وحظر ذلك على من عداهم وذلك تنظيما لتداول الادوية وتحقيقا للاشراف الفنى لصيدلى متخصص على هذا التداول لارتباطه الوثيق بصحة الجمهور وحياة المرضى ، كما حظر النص أن يكون الصيدلى المالك موظفا حكوميا أومالكا لاكثر من صيدليتين ، وذلك حتى يكون اشرافه الفنى حقيقيا تحقيقا للمصلحة العامة التى استهدفها المشرع بهذا التنظيم محافظة على صحة الجمهور بما تكون معه هذه القواعد متعلقة

بالنظام العام ، وقد اكد المشرع هذا المعنى بالنص على عقوبة جنائيـــة على مخالفة احكامه . (نقض ٢٤ــ ٤ ــ ١٩٨٠ طعن ٣٨٥ س ١٤ ق) .

بيع الصيدلية الى غير صيدلي مرخص او بيعها لصيدلي موظف أو مالك لصيدليتين .باطل بطلانا مطلقا لمخالفة قاعدة متعلقة بالنظام العام . الشروع في بيع احدى الصيدليتين بعد البيع . لا اثر له .

٨٨٠ ــ يشترط لصحة عقد البيع ان يكون التعاقد غير محظور لامر يتصل بالنظام العام أو الاداب ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته ــ الى غير صيدلي باطل بطلانا مطلقا لمخالفتة للنظام العام ، كما ان بيع الصيدلية الى صيدلي موظف او صيدلي يملك صيدليتين اخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، اذاكان عقد البيع محل النزاع تضمن بيع محل تجارى (صيدلية) بكافة مقوماته المادية والمعنوية ، وكا نالثابت تملك الطاعن صيدليتين اخريين خلاف الصيدلية المبيعة محل النزاع ، فان الحكم المطعون فيه اذا اعتبر عقد البيـــع المشار اليه باطلا بطلانا مطلقا يكون قد صادف صحيح القـــانون ، واذا كان الشروع فى بيع احدى الصيدليتين بعد ابرام عقد البيع الباطل بطلانا مطلقـــا ليس من شأنه تصحيح هذا العقد ، وكان عدم رد الحكم على دفاع غير منتج فى الدعوى لا يعيبه بالقصور ، فان النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير اساس . (نقض ٢٤ ــ ٤ ــ ١٩٨٠ طعن ٣٨٥ س ٤٤ ق) .

الحكم الصادر ببراءة المؤجر من تهمة تقاضى خلو الرجل استنادا الى أن ما تقاضاه هو مقابل اعداد المكان المؤجر كصيدلية . لا حجية له في تحديد تاريخ الاعداد او مباشرة النشاط بالصيدلية بالفعل توطئة لتطبيق احكام بيع الجدك .

٨٨١ ــ مفاد نص المادتين٤٥٦ من قانون الاجراءات الجنائية و١٠٢من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، ا نالحكم الصادر فى المواد الجنائية يكون له حجية فى الدعوى المدنية امام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلا لازما فى وقوع الفعل المكون للاساس المشترك بين الدعويين المدنية والجنائية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته الى فاعله ، فاذا فصلت المحكمة الجنائية فى هذه الامور فانه يمتنع على المحكمة المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تعتد بها وتلتزمها فىبحث الحقوق المدنية المتصلة بهاكىلايكون حكمها مخالفا للحكم الجنائى السابق له . ولما كان الثابت من الحكم الجنائى الصادر فى القضية رقم٣٧٢لسنة ١٩٦٨ جنح بندر دمنهور أن الدعوى الجنائية اقيمت فيها ضد

المطعون عليها الاولى لانها بصفتها مؤجرة تقاضت من المطعون عليه لثانى مبلغ مائتى جنيه كخلو رجل وطلبت النيابة عقابها بالمادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٢ ، وقضت محكمة الجنح فى ١٢ — ١ — ١٩٦٩ ببراءتها مما أسند اليها . استنادا الى ما ثبت من اقوال احد الشهود من ان المطعون عليها الاولى وان تقاضت المبلغ من المطعون عليه الثانى الا انه لم يكن باعتباره « خلو رجل » وانما بقصد اعداد المحل المؤجر لاستغلاله صيدلية كمقابل للنفقات غير العادية التى يتطلبها هذا الاعداد ، فان حجية هذا الحكم الجنائى بهذه المثابة تقتصر على أن المبلغ الذى تقاضته المؤجرة لم يدفع على سبيل خلو الرجل وانما فى مقابل الاتفاق على اعداد معين ولا تمتد هذه الحجية الى تحديد تاريخ الاعداد او مباشرة الصيدلية نشاطها الفعلى ، ولا يستطيل الى تعيين ما قامت به فعلا كل من المؤجرة والمستأجر فى سبيل هذا الاعداد اذ ان الحكم الجنائى لم يتعرض لذلك فى اسبابه ولم يكن فصله فيها لازما ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من عدم توافر شرائط انطباق الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى لان الصيدلية لم تكن معدة عند البيع والتنازل لمزاولة النشاط فيها وهو ما لم يتعرض له الحكم الجنائى ، وكان القاضى المدنى لا يرتبط بالحكم الجنائى الا فى الوقائع التى قضى فيها الحكم وكان فصله فيها ضروريا فان النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس . (نقض ١٤ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق) .

المتجر فى معنى م ٥٩٤ مدنى . بيع مقوماته . صيدلية بدون أدوية . اعتباره بيعا للمتجر . لا خطا .

٨٨٢ — لئن كان المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، الا انه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه . ولئن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجارى التى يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك فى العقد ، الا انه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على احتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الاشياء التى ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك باعتباره بيعا للمتجر ، واذ كان الثابت من عقد البيع موضوع النزاع انه وقع على صيدلية بدون ادوية ، وكان من الجائز على ما سلف الاتفاق عليه عدم ادراج البضائع والسلع ضمن عقد بيع المتجر ، فانه لا محل لتعييب الحكم

اذ اغفل دفاع المؤجر بفقدان المتجر لاحد عناصره ولم يرد عليه فلا يكون ثمة محل لتعييب الحكم بمخالفة القانون والتصور فى التسبيب . (نقض ٢٣ — ٦ — ١٩٧٦ طعن ٧٥٧ س٤٢ ق) .

اماكن لا تسرى عليها احكا مالجدك :

عيادات الاطباء : (المؤلف) لا تخضع العيادات والمستشفيات الخاصة للاحكام المتعلقة ببيع الجدك وقد استقرت أحكام النقض على ذلك على التفصيل التالى ، الا أن المشرع تدخل بموجب القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فى شأن المهن الطبية فاجاز التنازل عن الاماكن المؤجرة لهذه الاغراض دون حاجة لموافقة المالك ودون اشتراط توافر الشروط اللازمة فى حالة الجدك ، ونورد أحكام النقض المتعلقة بالوقائع السابقة على العمل بهذا القانون ، ونضيف حكم النقض الصادر فى ظل هذا القانون .

التنازل عن المنشاة الطبية دون موافقة المؤجر :

مستاجر المنشاة الطبية . حقه فى التنازل عنها لطبيب مرخص بمزاولة المهنة ولو اعترض المؤجر اثر التنازل . بقاء عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه . م ٥ ق ٥١ لسنة ١٩٨١ .

صدور القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به ابتداء من ١٩٨١/٩/٢٦ اذ نصت مادته الاولى على انه « فى تطبيق احكام هذا القانون تعتبر منشاة طبية كل مكان اعد للكشف على المرضى أو علاجهم او تمريضهم او اقامة الناقهين وتشمل ما يأتى (أ) العيادة الخاصة وهى كل منشاة يملكها او يستأجرها ويديرها طبيب .. » واذ نصت مادته الخامسة على انه « لا ينتهى عقد ايجار المنشاة الطبية بوفاة المستاجر او تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفى جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين » . مما دلالته انه لمستاجر المنشاة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها فى اى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل اثره فى حق

المؤجر ، فيظل عقد ايجار المنشاة قائما ومستمرا لصالح المتنازل له تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ حرص المشرع على الابقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنهـا لكى تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من ذات القانون. (نقض ١٩٨٤/٢/٢٢ طعن ٧٥٣ س ٤٧ ق ونقض ١٩٨٤/٥/١٦ طعن ١٧٦٢ س ٥٢ ق ونقض ١٩٨٤/٦/٢٧ طعن ١١٠٩ س ٤٩ ق) .

التنازل عن المنشاة الطبية دون موافقة المؤجـر :

النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ١١ — ١٠ — ١٩٨١ على أنه « لا ينتهى عقد ايجار المنشآت الطبية بوفاة المستاجر او تركه للعين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنهـا لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفى جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شـغل العين » يدل على ان لمسـتاجر المنشأة الطبية التنازل عنها فى اى وقت يشاء لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وينتج هذا التنازل أثره فى حق المؤجر ولو اعترض عليه فيظل عقد ايجـار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه ، واذ كان المشرع قد حرص بهذا النص على الابقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة شاغلها أو تنازله عنها لكى تستمر فى اداء الخدمات الطبية وكان هذا الاعتبار يتعلق بالنظام العام لتحريم مخالفته بنص المادة ١٦ من نفس القانون فان هذا الحكم يسرى على واقعة الدعوى بأثر فورى . نقض ٣١ — ٣ — ١٩٨٢ طعـن ١٧٢ س ٤٨ ق .

بيع الجدك . استثناء من الاصل المقرر بحظر التنازل عن الايجار . وجوب توافر الصفة التجارية للعين المبيعة مما ينطبق عليـه وصف المصنع او المتجر . عيادة الطبيب لا تعد كذلك .

٨٨٣ — المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى من انه « اذا كان الامر خاصا بايجار عقار أنشىء به مصنع او متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستاجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كانيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » انما هو استثناء من الاصل وهو التزام المستاجر باحترام الحظر من التنازل عن الايجار ، كان الدافع الى تقريره حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى ، متمثلا فى عدم توقف الاستثمار الصناعى أو التجـارى فى حالة إضطرار صاحبه الى التوقف عنه ، وذلك بتشجيع الاستمرار فى هذا الضرب من الإستثمار عينـا بغض النظر عن شخص مالكه تغليبا للصالح العـام على المصلحة الخاصة للمؤجر . لما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى آنفة الذكر ، يكون مقصورا على الاماكن التى تمارس فيها الاعمال ذات الصفة التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع او المتجر دون سواهما من الاماكن التى تمارس فيها المهن كعيادات الاطبـاء اذ من المقـرر عدم جواز التوسع فى تفسير الاستثناء او القيـاس عليه . (نقض ١٢ — ٥ — ١٩٧٩ طعن ٩٣٩ س ٤٥ ق) .

المحال المؤجرة للحرفيين ما لم يكن هناك مضاربة على عمل العمال أو الآلات :

المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ مدنى ، توافر الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل ، انتفاء صفة المتجر عن المحال المؤجرة للحرفيين .

٨٨٤ — لما كان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على انه .. « اذا كان الامر خاصا بايجار عقار انشىء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع او المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بابقاء الايجار » يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على ان المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الايجار على خلافه متى كان الشىء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وانشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجر او المصنع مما مفاده ، انه يجب لاعتبار المحل تجاريا — فى معنى المادة ٥٩٤ سالفة الذكر — ان يكون مستغلا فى نشاط تجارى قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فاذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغلة الصفة التجاريةفانه يخرج عن مجال اعمال تلك المادة،ومؤدىذلك انه اذا كان المحل مستغلا فى نشاط حرفى قوامه الاعتماد — وبصفة رئيسية — على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فانه لا يعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ،حلا تجاريا ، ذلك ان الحرفىالذى يتخذ من العملاليدوى — سواء باشره بنفسه اوبمعاونة الغير — اساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه — لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذى يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الادوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء — وبالتالى فلا ينطبق فى شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى . لما كان ذلك وكانت العبرة فى تكييف بيع المستأجر للجدك — هى بكونه واردا على محل تجارى بالمعنى والشروط التى اوردتها المادة سالفة الذكر دون التعويل على الوصف المعطى له بالعقد وكان المقرر ان هذا التكييف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التى يكون لها أن تراقب مدى صحة ما استخلصته محكمة الموضوع فى هذا الصدد من وجود أو عدم وجود المحل التجارى اذ يتوقف على هذا التكييف تطبيق بيع المحل التجارى فى الحالة الاولى ، والقواعد العامة

فى القانون المدنى — وما يتصل به من قوانين تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين فى الحالة الثانية ، وكان الثابت بصحيفة الاستئناف ان الطاعنة تمسكت فى دفاعها بأن البيع موضوع التداعى لا ينصب على محل تجـــارى بل مجرد تنازل عن عقد ايجار مكان وهو ما يتســـع له سبب النعى الماثل ، وكان المقرر مع ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المنـــاط فى جواز اثارة الدفاع المتعلق بسبب قانونى امام محكمة النقض لاول مرة أن تكون عناصره الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع . لما كان ما تقدم وكان الثابت بعقد البيع موضوع التداعى — والذى اورد الحكم المطعـــون مؤداه واستند اليه فى قضائه — ان المحل الوارد به مؤجر اصلا بغرض استغلاله فى نشاط الحياكة (ترزى للسيدات) وانه كان مستغلا فعلا فى هذه الحرفة وانه لا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وأن التصرف الصادر عنه لا يشمل سوى المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الايجار مما مفـــاده ان المحـــل مخصص لاستغلاله فى النشاط الحرفى ومن ثم فان مستأجره — المطعون عليه الثانى — لا يعتبر تاجرا بل حرفيا ، وأن المحل موضوع التصرف — لا يعتبر بذلك محلا تجاريا وبالتالى لا ينصرف اليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ولا يعدو التصرف الحاصل عنه من المطعون عليه الثانى الى المطعون عليه الاول أن يكون مجرد تنازل عن حق ايجـــار المـــكان واذ خـــالف الحـــكم المطعـــون فيـــه هـــذا النظـــر ورتب عليه قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من المطعون عليه الثانى الى المطعون عليه الاول مهدرا بذلك حق الطاعنة فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . (نقض ١٢ — ٤ — ١٩٨٠ طعن٢٩٢ س٤٩ق) .

اجازة بيع مستاجر المصنع او المتجر بالجدك . م٥٩٤ مدنى . استثناء لا يجوز التوسع فيه او القياس عليه . وجوب توافر صفة المصنع او المتجر فى المكان المؤجر .

٨٨٥ — المقرر فى قضاء محكمة النقض أن ما نصت عليه المادة ٥٩٤ من القانون المدنى من انه « اذا كان الامر خاصا بايجار عقار انشىء به مصنع أو

متجر اقتضت الضرورة ان يبيع المستاجر هذا المصنع او المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » انما هو استثناء من الاصل المقرر وهو التزام المستاجر باحترام عقد الايجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الايجـــار ، اقتضـــاه حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى فى حالة اضطرار صاحبه الى التوقف عنه ، ويشترط لتطبيقه ان يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الاعمال ذات الصفة التجارية والتى ينطبق عليهـــا وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الاماكن التى يمارس فيهـــا هذا النوع من النشاط ، ومن المقرر أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض ٣٠ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٣٧٦ س ٤٩ ق) .

اسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة . شرطه . استخدامه عملا او آلات يضارب على عملهم ا وانتاج هذه الآلات . انتفاء صفة المضاربة . اثره . عدم اعتبار المكان المؤجر له متجرا .

٨٨٦ — يشترط لاسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحـــرفة ان يستخدم عمالا او الات يضارب على عمـــل هؤلاء العمـــال أو انتاج تلك الآلات ، أما اذا اقتصر الامر على مباشرة حرفته بمفرده ، انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد انشأ متجرا بالمكان المؤجر ، اذ تقوم صلته بعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم فى شخصه وخبرته ، بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشـــأة مستقلا عن شخص مالكه . (نقض ٣٠ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٣٨٦ س ٤٩ ق) .

المشترى لمحل الحلاقة من مستاجره . تمسكه بأن سبب البيع راجع الى متاعب المستاجر مع عماله . هو ادعاء بالمضاربة على عملهم . اغفال الحكم بحث هذا الدفاع . قصور .

٨٨٧ — اذ كان الثابت من الاوراق ان الطـــاعن — مشترى المحـــل بالجدك — قد تمسك بأن بيع المحل يرجع لاسباب ،نهـــا متـــاعب البائع — المستأجر الذى كان يستغل المكان المؤجر محلا للحلاقة — مع العمال بما يفيد أنه ادعى أن المستأجر السابق كان يضارب على عمل عماله الذين يستخدمهم ولم يقل الحكم كلمته فى هذا مكتفيا بالقول بعدم انطباق المادة ٥٩٤ من القانون

المدنى ، مما يعيبــه بالقصـــور . (نقض ٣٠ — ٤ — ١٩٨٠ طعن ١٣٧٦ س ٤٩ ق) .

المهنة او الحرفة . قيامها على اساس النشاط الذهنى . الاعمال فيها لا تعد من قبيل الاعمال التجارية . لا تعتبر من ذلك شراء بعض البضــائع او تصنيع بعض المواد لتقديمها للعملاء . اعتبار هذه الاعمال فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها . سريان حكم المادة ٥٩٤ مدنى . قاصر على المصنع أو المتجــــر .

٨٨٨ — المهنـــة أو الحرفة التى تقوم أساسا على النشـــاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ، والتى لا تدر عليه ربحا ، وانما يحصل من جهده المبذول فيها على اجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التى تحيط بممارسة اعمال المهنـــة أو الحرفة ، لا تعتبر من قبيل الاعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها اليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة للعملاء فيمــا يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما ، مادام ذلك داخلا فى اطار التبعية كما وكيفا . اذ تظل تلك الاعمال لو نظر اليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية — فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق با وتأخذ حكمها فيخضعان معا لنظام قانونى واحد هو الذى يحكم العمل الاصلى الرئيسى ، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذى تجرى فيه ممارسة المهنة او الحرفة على المكان الذى تمارس فيه الاعمـــال الفرعية التابعة لها ، لما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر فى الفقرة الثانيـــة من المادة ٥٩٤ مدنى يكون وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — مقصورا على الاماكن التى تمارس فيها الاعمال ذات الصفة التجــارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، اذ أن المقرر عدم جواز التوسع فى تفسير الاستثناء أو القياس عليه . (نقض١٧ — ٢ — ١٩٧٩ طعن ٤٩٧ س ٤٦ ق) .

اباحة تنازل المستاجر عن الايجار حال بيع المتجر أو المصنع . م٥٩٤/٢ مدنى . الصفة التجارية للمحل المبيع . العبرة فى ثبوتها وقت البيع لا بعده . مثاله بشأن محل حلاقة .

٨٨٩ — اذ كان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على أنه «ومع ذلك اذا كان الامر خاصا بايجار عقار انشىء به مصنع اومتجر، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بابقاء الايجار ..... » يدل على ان المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع ، وأباح للمستأجر التنازل عن الايجار على خلافه متى كان الشىء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وانشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا،بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذىكان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجراوالمصنع، وكانما أورده الحكم المطعون فيه ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ، ذلك انه عول فى اعتبار العين المؤجرة — وهى محل حلاقة — من قبيل المتجر الذى يباح التنازل عن أيجاره على أن مشتريه استغله فى تاريخ لاحق على البيع فى ممارسة عمل تجارى ، مع أن العبرة فى التعرف على طبيعة المحل المبيع انما يكون وقت البيع لا بعده . لما كان ذلك ، وكان الحكم قد تحجب عن بحث ما اذا كانت المستأجرة تمارس نشاطا تجاريا فى المحل عند ابرام البيع ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون علاوة على القصور فى التسبيب . (نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٧ س ٤٣ ق) .

الفرع الخامس :ايجار المنقول

التوكيل الرسمى العام فى بيع وشراء المنقولات . اتساع نطـاقه الى التنازل عن حق الايجار . علة ذلك .

٨٩٠ — اذ كان البين من مطالعـة التوكيل الصـادر من المستأجرة الاصلية الى المطعون عليه الثانى أنه توكيل رسمى عام تضمن توكيلا خاصـا مضافا اليه فى « البيع والشراء فيما يتعلق بالمنقولات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائى وقبض الثمن .. » فان نطاق هذه الحالة الخاصة يتسع لتصرف المطعون عليه الثانى فى التنـازل عن حق الايجـار باعتباره بيعا لمنقول . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٩٨ س٤٤ ق) .

جواز استعمال العقد المطبوع المعد لتاجير المنازل فى تاجير علقمة .

٨٩١ — كون العقد من العقود المطبوعة المعدة أصلا لتاجير المنـازل لا يمنع من استعماله فى تاجير عائمة متى كان ليس فى احكامه ما يتنـافى مع طبيعتها . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٥١ طعن ١٥٧ س ١٨ ق) .

الفصل السابع

ايجـار الاراضى الزراعية

ما يعـد ارضـا زراعيـة :

التفسير التشريعى بالقرار ١ لسنة ١٩٦٣ الصادر من هيئة الاصـلاح الزراعى . بشأن ما يعد أرضا زراعية . قصر نطاقه على تعيين الحد الاقصى للملكية الزراعية . القضاء بانهاء العلاقة الايجارية باعتبار أن العين المؤجرة من الاراضى المعدة للبناء . استنادا الى هذ التفسير . خطأ .

— قضاء الحكم المطعون فيه بالغاء الحكم المستأنف وبانهـاء العلاقة الايجارية بين المطعون عليهن والطاعن عن قطعة الارض السابق بيانها . على سند من التفسير التشريعى الصادر بالقرار رقم ١ سنة ١٩٦٣ من الهيئـة العامة للاصلاح الزراعى باعتبار ان تلك القطعة داخلة ضمن كردون مدينـة دمنهور . ورتب على ذلك اعتبارها من الاراضى المعدة للبناء فلا تخضع لاحكام قانون الاصلاح الزراعى فى خصوص امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية . وهو من الحكم خطأ فى تطبيق القانون . ذلك ان القرار التفسيرى سالف الذكر لا ينصرف الا الى احكام قانون الاصلاح الزراعى المتعلقة بتعيين الحد الاقصى للملكية الزراعية لمنع افلات شىء من اراضيها باجراء التقسيم بعد صـدوره لاسباغ وصف الاراضى المعدة للبناء على الاجزاء الزائدة على ذلك الحـد . وهو كتفسير مقصور على القصد من وضعه ولا ينسحب الى غير الحـالات التى صدر لمعالجتها مما يتعين معه فيها بحث حالة كل قطعة ارض على حدة للتعرف على وضعها الصحيح من حيث كونها ارضا زراعية او ارضا معـدة للبناء . (نقض ١٦ — ١ — ١٩٧٩ طعن ٣٢ س ٤٧ ق) .

اعداد العين المؤجرة كمصنع للطوب يخرجها عن نطاق قانون الاصلاح الزراعى واحكامه الخاصة بتحديد القيمة الايجارية للاراضى الزراعية .

— اذا كان الثابت فى واقعة النزاع ان العين المؤجرة اعدت كمصنع للطوب فان ذلك يخرجها عن نطاق قانون الاصلاح الزراعى واحكامه الخاصة

بتحديد القيمة الايجارية عن الاراضى الزراعية . (نقض ١٤ — ١١ — ١٩٦٧ طعن ٩٣ س ٣٤ ق) .

ايداع عقد ايجار الاراضى الزراعية بالجمعية الزراعية :

وجوب ايداع عقد ايجار الاراضى الزراعيــة بالجمعيــة التعاونيــة المختصة . وقوعه على عاتق المؤجر دون المستاجر . منازعة المستاجر بان اطيانا معينة تدخل ضمن المساحة المؤجرة له . القضاء بعــدم قبــول هذه المنازعة لعدم ايداع نسخة من عقد للايجار بمقر الجمعية . خطا فى القانون .

— مفاد نص المادتين ٣٦ ، ٣٦ مكررا (ب) من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ان المشرع وان جعل تحــرير عقد الايجار شرطا لقبول النزاع او الدعوى امام اية جهة ادارية او قضائية الا انه جعل ايداع العقد فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطا لقبول الدعوى او المنازعة من المؤجر دون المستاجر لان المؤجر هو الذى يقع عليه عبء الالتزام بايداع العقد ، واذ كان الطاعن قد اقام منازعته على أن الاطيان موضوع الدعوى تدخل ضمن المساحة المؤجرة له من مورث المطعون عليها الاولى بالعقد الثابت التاريخ فى ... ... وانه ظل حائزا لها استمرارا للعقد المذكور الذى نفذ فى حق المتصرف اليهم فيها بالبيع من مورث المطعون عليها الاولى تنفيذا لقانون الاصــلاح الزراعى واعتمــد فى اثبــات دفاعه فى هذا الخصوص على المستندات التى قدمها بالاضـــافة الى ما طلبه من ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع ، فان الحكم المطعون فيه اذ قرر عدم سماع دفاعه وقضى بطرده هو والمطعون عليهم من الثانى للاخير على اساس عدم ايداعه نسخة مكتوبة من عقد الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة يكون قد اخطا فى تطبيق القانون خطــأ حجبه عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى . (نقض ٦ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٩١٦ س ٤٥ ق) .

الدعاوى الناشئة عن ايجار الاراضى . شرط قبولها . ايداع نسخة من عقد الايجار الجمعية التعاونية الزراعية . العقود المحررة فى تاريخ سابق على العمل بالقانون ٨٧ لسنة ١٩٦٣ . لا تخضع لهذا القيد . علة ذلك .

— مفاد المادتين ٣٦ ، ٣٦ مكررا « ب » من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، أن المشرع جعل من ايداع نسخة من عقد

الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطا لقبول اية دعوى او منازعة ناشئة عن الايجار سواء رفعت الدعوى أو المنازعة أمام القضاء او امام لجنة الفصل فى المنازعات قبل الغائها او أمام اية جهة ادارية اخرى ، ولا يقوم مقام هذا الشرط الاقرار بقيام العلاقة التأجيرية او تقديم عقد الايجار الموقع عليه من الطرفين وهذا الجزاء المستحدث بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ والمعمول به اعتبارا من ١٣ من فبراير ١٩٦٣ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعمول به فى ٨ من سبتمبر سنة ١٩٦٦ اجراء قصد به توفير الحماية للمستأجر ويستهدف منع تحايل الملاك عن طريق استيقاع المستاجرين على بياض دون أن يعلموا شروط العقد التى امضوها أو يدركوا ماهيتها اخذا بأنه متى كان الايداع متطلبا فان كتابة العقد لا تكون مقصودة لذاتها وانما تعتبر ضرورية لكى تمكن من حصول الايداع . ولما كانت الكتابة المودعة لعقد الايجار تتعلق بهذه المثابة بالاثبات لبيان الشرط اللازم لقبول الاثبات وقوة الدليل المستفاد منه ، فانها تخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المدنى التى تقضى بأن تسرى فى شأن الادلة التى تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى اعد فيه الدليل أو فى الوقت الذى ينبغى اعداده فيه ، بمعنى أن القانون الذى نشأ التصرف فى ظله هو الذى يحكم المراكز العقدية المثبتة فيه ، دون اعتداد بما اذا كان ثمت قانون جديد يتطلب دليلا آخر لم يكن يستوجبه القانون القديم . يؤيد هذا النظر ان المشرع فى المادة ٣٦ مكررا يتكلم عن عدم التوقيع على العقد وعن عدم ايداعه باعتبارهما شيئا واحد يوجب عند افتقاد أيهما أو كليهما على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية والتى حلت محلها المحكمة الجزئية المختصة — ان تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات ، وان المادة ٣٦ مكررا « ا » التالية لها تقرر انه فى حالة ثبوت العلاقة الايجارية وفقا لحكم المادة السابقة يلزم الطرف الممتنع عن ايداع العقد أو توقيعه بأن يؤدى مصاريف ادارته عن سنة زراعية واحدة بنسبة معينة من الأجرة السنوية ، ويترتب على ان الايداع لا يكون مطلوبا بالنسبة لعقود الايجارية المبرمة قبل تاريخ العمل بأى من القانونين رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ اللذين استحدثا هذا الايداع ، لما كان ذلك وكان عقد الايجار موضوع النزاع قد ابرم فى أول ديسمبر ١٩٥١ اى قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعى وقبل سريان

ما استحدث به من تعديلات استوجبت كتابة عقود الايجار وايداعها الجمعية التعاونية الزراعية ، وكان القانون السارى وقت ابرام العقد لا يوجب للتدليل على وجود عقود ايجار الاراضى الزراعية اتخاذ اى من الاجراءين ، وكانت قد ثبتت المراكز القانونية للعاقدين مقدما منذ نشوء العلاقة ووضحت التزامات وحقوق كل منهما بالتطبيق للقواعد العامة السارية وقتذاك فان هذه القواعد التى نشأ التصرف فى ظلها هى التى تحكم المراكز العقدية بموجبها ، وبالتالى فلا يكون ايداع هذا العقد لازما ولا يخضع لاحكام المواد ٣٦ مكررا ، ٣٦ مكررا « أ » ٣٦ مكررا « ب » من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حسبما سرت عليها التعديلات بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، يستوى فى ذلك ان تكون هذه الاحكام اجرائية او عقابية أو متعلقة بعدم القبول ، طالما أن القانون الذى ابرم العقد فى ظله — وعلى ما سلف البيان — لم يكن يشترط الايداع وبالتبعية فلم ينظم اجراءاته ولم يبين الاجراءات البديلة له . لما كان ما تقدم فان الدعوى الماثلة تكون مقبولة سواء اودع المؤجر نسخة اصلية من عقد الايجار أو صورة طبق الاصل منه او صورته الشمسية او لم يودعه اصلا ، واذ خلص الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة وان تنكب الوسيلة فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون ولا محل له . (نقض ٢ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س٤٢ ق)

الامتناع عن التوقيع على عقد الايجار :

توقيع رئيس الجمعية الزراعية على عقد ايجار ارض زراعية نيابة عن الطرف الممتنع . م٦ مكررا ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ . شرطه . صدور قرار مسبق من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بقيام العلاقة الايجارية .

— مفاد المادة ٣٦ مكررا من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقبل تعديلها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ . أنه يشترط لكى يوقع رئيس الجمعية التعاونية الزراعية على عقد الايجار نيابة عن الطرف الممتنع أن يعرض الامر على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية وأن تصدر اللجنة قرارا بقيام العلاقة الايجارية — بعد التحقق من ثبوتها — وبتكليف رئيس الجمعية

بتحرير العقد والتوقيع عليه نيابة عن ذلك الطرف ، فاذا وقع رئيس الجمعية على العقد دون قرار من اللجنة المذكورة فان العقد لا يعتــد به ولا يصلح دليلا على قيام العلاقة الايجارية ، اذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك امام محكمة الموضوع بأن العقد المقدم من المطعون ضــده قد وقع عليــه رئيس الجمعية التعاونية نيابة عن الطاعن دون صدور قرار من لجنة الفصــل فى المنازعات الزراعية طبقا لنص المادة ٣٦ مكررا سالف الذكر ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بقيام العلاقة الايجارية بين الطــرفين الى العقــد المشار اليه ولم يواجه هذا الدفاع الجوهرى بما يقتضيه فانه يكون مشوبا بالقصور . (نقض ٢١ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٦١٤ س ٤٤ ق) .

نطاق امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية :

مستأجر الارض الزراعيــة . عدم جواز اخلائه من العين الا اذ اخل بالتزام جوهرى فى القانون او العقد . م٣٥ ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعــدل . تعلق هذا الحكم بالنظام العام .

— تنص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على انه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليهــا فى العقــد ، الا اذا اخل المستاجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد . . . ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الاحكام المنصوص عليها فى هذا القانون » . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية لقانون تعديلها انه منذ العمل بقانون الاصــلاح الزراعى صدرت قوانين متتالية بامتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية ، حماية لصغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره تلك الاطيــان المؤجرة اليهم من ريع ، ولذلك رئى النص على عدم جواز طلب اخلاء الاطيان المؤجرة الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد على نحو ما هو مقرر بالنسبة لايجار الاماكن وبطلان كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الاحكام المنصوص عليها فى هذا القانون ، مما مفاده ان المشرع الغى حق مؤجر الاطيان الزراعية فى انهاء الايجار بانقضاء مدته وجعل ذلك حقا للمستأجر وحده حماية له ، اسوة بما اتبعه بالنسبة لمستأجر الاماكن ، وذلك بنص آمر متعلق بالنظام العام يحميه من اخلائه من الإراضى التى يستأجرها دون اعتبار لشخص المؤجر او صفته أو من يحل محله ، مادام المؤجر كان صــاحب صفة تخوله

التأجير وقت ابرام العقد ، ومن ثم فقد عطل المشرع كل حكم يخالف ذلك من أحكام عقد الايجـــار فى القانون المدنى (نقض ٤ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٩١٥ س ٤٧ ق) .

امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية امتدادا قانونيا بعد انتهاء مدتها الاصلية . انصرافه الى الاراضى التى تزرع بالمحاصيل العادية دون الاراضى المزروعة حدائق علة ذلك .

— المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد نص المادة ٣٥ من المرســـوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ان امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية امتداد قانونها بعد انتهـــاء المدة المتفق عليها فيها انما ينصرف الى عقود ايجار الاراضى الزراعية التى تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية ، اما عقود الاراضى المزروعة حدائق فلا تخضع لحكم تلك المادة ، ففى هذه الحالة تتدخل ارادة العاقدين فى شـــأن تحديد المدة وتقدير الاجرة بما يكون اوفى بمقصودهما والغاية من التعـــاقد وادنى الى الموازنة بين الالتزامات والحقـــوق المتبادلة . (نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٣ ق ، نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ س ٣٨ ق).

القانونان ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ . امتـــداد عقود ايجار الاراضى الزراعية بحكم القانون . ليس للمؤجر الاســـتيلاء على تلك الارض الا برضاء المستاجر .

— امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية الذى قرره القانونان ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ يتم بحكم القـــــانون ودون حاجة لاعلان المستأجر رغبته فى البقـــاء فى الارض المؤجرة اليه ولا يكون للمؤجر فى هذه الحالة ان يستولى على تلك الارض الا برضاء المستأجر وبعد تخليه عنهـــا باختياره . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٦٥ طعن ٢٤٢ س ٣١ ق) .

تحـــديد اجرة الارض الزراعية :

اجرة الارض الزراعية . تقديرها بمعرفة لجنة الفصل فى المنـــازعات الزراعية . شرطه عدم وجود ضريبة مربوطة عليها تزيد عن الجنيه .

— مفاد نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقبل تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، أن المشرع وضع حدا اقصى لايجار الارض الزراعية هو سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية المقررة عليها فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ تاريخ صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ متى كانت قيمتها جنيها أو تزيد أما اذا لم تكن قد فرضت ضريبة حتى هذا التاريخ أو كانت الضريبة المربوطة تقل عن جنيه واحد للفدان فى السنة فقد عين المشرع طريقة وضع الحد الاقصى للاجرة بواسطة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بناء على طلب ذوى الشأن على اساس أجرة المثل . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق) .

زيادة الضريبة العقارية على الارض الزراعية . اثره . زيادة الاجرة بقدر مساو للزيادة الضريبية . م٣٣ مكررا ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦ . صيرورة الاجرة سبعة امثال كامل الضريبة شاملة الزيادة . ق ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

— مؤدى نص المادة ٣٣ مكررا (ا) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، أنه وان كانت الضريبة على الاطيان يعاد تقديرها كل عشر سنوات وقد تزيد الضريبة المفروضة على الارض عند اعادة تقديرها ، وكان ينبغى وفقا للنص أن تترتب على ذلك تلقائيا زيادة الحد الاقصى للاجرة بمقدار سبعة امثال الزيادة فى الضريبة غير أن الشارع عطل هذه النتيجة وجمد سعر الاساس حسبما كان فى سنة ٩٥٢ طبقا لما افصح عنه بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦٦ ثم بالمادة ٣٣ مكررا (ا) سالفة الذكر يستوى فى ذلك أن تكون الارض مؤجرة قبل اعادة تقدير الضريبة أو كانت مزروعة على الذمة بعد اعادة التقدير . ويؤيد هذا النظر أن المادة ٣٣ سالفة الذكر قد صار تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فأصبح تحديد الاجرة ابتداء من السنة الزراعية ١٩٧٦/٧٥ وما بعدها يحتسب بسبعة امثال الضريبة العقارية السارية وبهذا التعديل التشريعى زال الارتباط الذى كان قائما بين تحديد أجرة الارض الزراعية وبين سعر الضريبة السارى فى تاريخ صدور قانون الاصلاح الزراعى لاول مرة . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق) .

الديون المستحقة على مستاجر الارض الزراعية :

اخطار الجمعية التعاونية الزراعية بالديـون المستحقة على مستاجر الارض الزراعية خلال شهرين من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، وجوبه على كل دائن ايا كان سبب الدين . لا محل مع وضوح النص للالتجاء الى حكمة التشريع .

١٨ — النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصـلاح الزراعى على انه « يجب على كل مؤجر او دائن ايا كانت صفته يحمل سندا بدين على مستأجر ارض زراعية كالكمبيالات وغيرها أن يتقدم خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون ببيان واف عن الدين وقيمته وسببه وتاريخ نشوئه وتاريخ استحقاقه واسم الدائن وصفته ومحل اقامته واسم المدين وصفته ومحل اقامته ، ويقدم هذا الاخطار الى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائرتها محل اقامة المدين ويسقط كل دين لا يخطر عنه خلال الموعد المحدد لذلك » وكانت العبرة فى تطبيق الاحكام التى أوردتها هذه المادة هى بشخص المدين وكونه مستأجرا لارض زراعية وليست العبرة بشخص الدائن أيا كانت صفته وسـواء كان قد نشأ بسبب عقد الايجار أو الاستغلال الزراعى بشكل عام أو لاى سبب آخر لا علاقة له بزراعة المستأجر للارض وذلك درءا للوسائل التى قد يلجأ اليها الملاك الحاصلون على توقيعـات مستأجريهم على سندات محررة على بياض وملء بياناتها باسماء دائنين آخرين سواهم — على ما أفصحت عنـه المذكرة الايضاحية للقانون المذكور — وكان نص المادة الثالثة سابقة الذكر قد جاء مطلقا بالنسبة لكل مدين يستأجر ارضا زراعية دون قيد أو شرط ولا وجه للاستناد الى حكمة التشريع لان ذلك انما يكون عند غموض النص او وجود لبس فيه اما اذا كان النص واضحا جلى المعنى فانه لا يجوز الخروج عليه او تأويله بدعوى الاستهداء بالحكمـة التى أملته ، واذ كان يبـين من الحكم المطعون انه قضى بسقوط الحق فى المطالبة بالدين اسـتنادا الى أن المطعون عليه يستأجر ارضا زراعية من ابن الطاعن الثانى بالعقد المؤرخ

١ — ١٠ — ١٩٦٣ الامر الذى تأيد بما ورد بمذكرة الطاعنين المقدمة لمحكمة الاستئناف وأن الاوراق خلت من الدليل على ان اى من الدائن الاصلى أو المحال اليها قد قام بالاخطار عن الدين الى الجمعية التعاونية الزراعية فى الميعاد الذى حددته المادة الثالثـــة من القانون سالف الذكر فان لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٦ — ٣ — ١٩٧٨ طعن ١٥٨ س ٤٥ ق) .

ديون المؤجر قبل مستاجر الارض الزراعية الناشئة بعد العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وجوب التصديق على توقيعات ذوى الشان لدى الجمعية التعاونية . اغفال ذلك أثره . بطلان الدين . وجوب اخطار لجنة المنازعات الزراعية ايضا بهذه الديون . لا محل للتفرقة بين الديون الناشئة عن العلاقة الايجـــارية وغيرها .

مفاد نص المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذى عمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ — ٩ — ١٩٦٦ وقبل تعديله بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، انه بالنسبة للديون التى تستحق للمؤجر بعد تاريخ العمل بالقانون المذكور على مستأجر ارض زراعية اوجب المشرع التصديق على توقيعات ذوى الشأن على السندات المثبته لهـــا لدى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، ورتب بطلان الدين جزاء على تخلف هذا الاجراء ، كمـــا أوجب على الدائن اخطار لجنة الفصل فى المنـــازعات الزراعية بهذا الدين خلال شهر من تاريخ نشوئه وناط بهذه اللجنة التحقق من سبب هذه الديون وجدبتها واذ جاءت عبارة المادة الخامسـة عامة مطلقة من كل قيد فان حكمها ينطبق على كل دين يستحق للمؤجر على مستأجر الارض الزراعية بعد تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر أيا كان ســـببه يستوى فى ذلك الديون الناشئة عن علاقة الايجار أو غيرها ، ولا محل لما ذهب اليـــه الطاعنون — ورثة الدائن — من قصر النص على الديون التى تستحق للمؤجر على المستأجر بسبب علاقة الايجار استنادا الى الحكمة من التشريع لان ذلك انما يكون عند غموض النص او وجود لبس فيه ، أما اذا كان النص واضحا جلى المعنى فانه لايجوز الخروج عليه أو تأويله بدعـــوى الاستهداء بالحكمة التى أملته . (نقض ٣ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٢٨ س ٤٤ ق .

عقد ايجار الاراضى الزراعيـــة :

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الاراضى الزراعية المرهونة . حقه فى تاجيرها للغير . عدم انقضاء الايجار بانقضاء الرهن . امتداد عقــد الايجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

— للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيـــازة الارض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، اما بزراعتها او بتأجيرها الى من يقوم بذلك، فاذا اجرها الى الغير كان صـــاحب صفة فى هذا التأجير ، وبالتالى فان عقد الايجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن . لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الايجار الصادر عن الدائن المرتهن — المطعون عليه الخامس — الى الطاعنين قد حرر واثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون ، فانه يمتد — حتى بعد انقضاء الرهن — فى مواجهة المدينتين الراهنتين — المطعــون عليهما الثالثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن — المطعون عليه الخامس — كمؤجرتين ، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الاول والثانى . (نقض ٤ — ٣ — ١٩٨٠ طعن ٩١٥ س ٤٧ ق) .

عند فرز حصة الخيرات والمرتبات الدائمة المشروطة يرجع فيها الى متوسط غلة الوقف فى خمس السنوات الاخيرة العـــادية سابقة كانت على صدور القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بشأن احكام الوقف او لاحقـــة . نص المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى الذى حدد اجرة الاراضى الزراعية . نص آمر . اجراء الحكم فرز حصة المرتبات على اساس القيمة الايجـــارية حسبما هى مقدرة بقانون الاصلاح الزراعى لا على اساس متوسط الغلة فى السنوات من ١٩٣٥ الى ١٩٣٩ حسبما هى مقدرة فى قانون الوقف لا مخالفة فيه للقانون .

— النص فى المادة ٤١ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بشأن احكام الوقف على أن يجرى فرز حصة الخيرات والمرتبات الدائمة المشروطة فيه على أساس متوسط غلة الوقف فى خمس السنوات الاخيرة العادية » انما اراد به الشارع وضع معيار مرن وحد متحرك تقاس به غلة الوقف ويلتزمه قاضى الدعوى عند فرز حصة الخيرات والمرتبات هو متوسط الغلة فى خمس السنوات الاخيرة العادية — سابقة كانت على صدور القانون أو لاحقة لابمتوسط غلة السنوات السابقة وهى السنوات من١٩٣٥الى١٩٣٩، واذ كان ذلك وكان القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى قد حدد القيمة الايجارية للاراضى الزراعية ونص فى المادة ٣٣ منه على أنه « لا يجوز ان تزيد اجرة الاراضى الزراعية على سبعة امثال الضريبة الاصلية المربوطة عليها » وهو نص آمر دعت اليه اعتبارات من المصلحة وقد استمر قائما يحكم علاقة مستأجرى الاراضى الزراعية بمالكيها حتى الآن بحيث اصبحت القيمة الايجارية — محددة على مقتضاه — هى القيمة الايجارية العادية للاراضى الزراعية فان الحكم المطعون فيه اذ أجرى فرز حصة المرتبات المشروطة للطاعنات على أساس القيمة الايجارية حسبما هى مقدرة بقانون الاصلاح الزراعى لا على أساس متوسط الغلة فى السنوات من ١٩٣٥ الى ١٩٣٩ حسبما هى مقدرة فى قانون الوقف — لا يكون قد خالف القانون او أخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٧ — ١٠ — ١٩٦٢ طعن ٦ س ٣٠ ق) .

المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان بغير عقد. عدم استفادة واضع اليد بغير عقد ايجار من الحماية التى أسبغها قانون الاصلاح الزراعى على مستاجرى الاراضى الزراعية .

— متى كانت محكمة الموضوع قد نفت فى حدود سلطتها التقديرية انعقاد اجارة بين مصلحة الاملاك والطاعنين بشأن الارض محل النزاع فيها وانتهت الى أن وضع يد الطاعنين كان بغير سند من القانون وان المبالغ التى كانت تحصلها منهم المصلحة المذكورة انما كانت مقابل استغلالهم لها بطريق الخفية وكان المستفاد من المادة ١ فقرة هـ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى أن المقصود بالاستغلال بطريق الخفية هو ما كان بغير عقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى أن الطاعنين لا يحق لهم التمسك بقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى البقاء فى الارض

محل النزاع لايكون مخالفا للقانون ذلك أن قانون الاصلاح الزراعى بماأورده من نصوص فى الباب الخامس منه لا يحمى الا مستأجر الاراضى الزراعية أما من كان وضع يده بغير عقد ايجار فلا تشمله هذه الحماية . (نقض ٢٤ — ٦ — ١٩٦٥ طعن ٤٤٩ س ٣٠ ق) .

القانون ٤١١ لسنة ١٩٥٥ و ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ . امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية بحكم القانون . ليس للمؤجر الاستيلاء على تلك الاراضى الا برضاء المستاجر .

— امتداد عقود ايجار الاراضى الزراعية الذى قرره القانون ودون حاجة لاعلان المستأجر رغبته فى البقاء فى الارض المؤجرة اليه ولا يكون للمؤجر فى هذه الحالة أن يستولى على تلك الارض الا برضاء المستأجر وبعد تخليه عنها باختياره . (نقض ٩ — ١٢ — ١٩٦٥ طعن ٢٤٢ س ٣١ ق) .

حجية الحكم السابق الذى يعتبر واضع اليد مستاجرا اصليا :

الطعن بالنقض المبنى على تناقض حكمين انتهائيين . شرطه . مناقضة الحكم المطعون فيه لقضا سابق حاز قوة الامر المقضى فى مسالة كلية شاملة ثار حولها النزاع واستندت حقيقتها بين طرفى الخصومة بالفصل فيها فى الحكم السابق . مثال فى ايجار .

— مؤدى نص المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات يدل — وعلى ما جرى به قضـــاء محكمـــة النقض على أن الطعن المبنى على تناقض حكمين انتهائيين يصح حيث يكون قضاء الحكم المطعون فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الامر المقضى فى مسألة كلية شـــاملة ثار حولهـــا النزاع بين طرفى الخصومة واستقرت حقيقتها بينهما بالفصل فيها فى منطوق الحكم الســـابق أو فى أسبابه المرتبطـــة بالمنطـــوق . فاذا كان البين من الحكم الصـــادر فى الاستئناف ٣٥٨ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستأنف المنيا بتاريخ ٢٥ — ٤ — ١٩٧٩ بين الخصوم أنه قضى انتهائيا باعتبار الطاعن الاول مستأجرا أصليا لاطيان النزاع مع أخيه الطاعن الثانى وليس مستأجرا من باطنه ولا مجرد ضامن له فحسب ، وانتهى الى رفض الدعوى التى رفعها ضدهما المطعون عليه بطلب الحكم باخلائهما لعدم انذاره قبل رفعها وكان الحكم المطعون فيه الصـــادر بتاريخ ١٢ — ٢ — ١٩٨٠ قد أسس قضاءه برفض دفع الطاعنين بعدم قبول

الدعويين لخلوهما من التنبيه على الطاعن الاول بالوفاء بالشكل القانونى ، وبالاخلاء استنادا الى ما جاء فى أسبابه (... ...) فانه يكون قد ناقض قضاء الحكم السابق الذى صدر بين الخصوم انفسهم وحاز قوة الأمر المقضى وحكم نهائيا فى المسألة الكلية الشاملة المتنازع عليها بان الطاعن الاول مستأجر أصلى للاطيان المؤجرة للطاعن الثانى وليس ضامنا له ، ولا عبرة باختلاف السنة المقول بالتخلف عن الوفاء بأجرتها ولا بأن الحكم الاول لم يصبح انتهائيا فيما أسبغه من صفة المستأجر الاصلى على الطاعن الاول الا فى تاريخ لاحق للدعويين ٧٥٦ لسنة ١٩٧٨ ، ١٤٦ لسنة ١٩٧٩ سالوط الجزئية المطروحتين لما هو مقرر فى هذا الخصوص من ان الاحكام كاشفة وليست منشئة ، فيفترض فى المطعون ضده العلم بصفة الطاعن الاول كمستاجر اصلى منذ تحرير عقد الايجار المؤرخ ١٠ — ١١ — ١٩٦٢ مثار النزاع . لما كان ذلك وكانت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٧ لسنة ١٩٧٥ لا تجيز للمؤجر طلب اخلاء الاطيان المؤجرة الا بعد انذار المستأجر بوفاء الاجرة المستحقة . وكان الحكم المطعون فيه قضى برفض دفع الطاعنين بعدم قبول الدعويين على أساس أن الطاعن الثانى غير مستأجر فلا ضرورة لانذاره قبل مخاصمته بدعوى الاخلاء ، فانه يكون قد فصل فى النزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الامر المقضى مما يكون معه الطعن بالنقض جائزا . (نقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٨٩٣ س ٥٠ ق) .

لجان الفصل فى المنازعات الزراعية « الملغاة » :

لجان الفصل فى المنازعات الزراعية . ماهيتها . جهات ادارية ذات اختصاص قضائى جواز قيامها بتفسير القرارات الصادرة منها .

— اذ كانت لجان الفصل فى المنازعات الزراعية — قبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — تعد جهات ادارية ذات اختصاص قضائى ، وكان لقراراتها حجية أمام المحاكم تبعا لان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ خولها ولاية القضاء للفصل فى خصومة قائمة بين المؤجرين والمستاجرين سواء على وجه انفرادى او بالاشتراك مع المحاكم ذات الولاية العامة فانه يسرى على قراراتها ما يسرى على الاحكام بحيث يجوز للخصوم وفقا للمادة ١٩٢ من قانون المرافعات القائم — الذى قدم طلب التفسير فى ظله — ان

يطلبوا الى الجنة التى اصدرت القرار تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض وابهام ، ومهما يكن من أمر أن التفسير لا ينبغى أن يقصد به تعديل جوهر القرار الصادر او يتخذ ذريعة لاصلاح خطأ او تلافى نقص وقع فيه ، يختص بطلب التفسير اللجنة التى اصدرت القرار سواء كانت اللجنة الابتدائية أو الاستئنافية اذ أن القرار التفسيرى يعتبر متمما من كل الوجوه للقرار الذى فسره وتسرى عليهما قواعد موحدة من حيث جواز الطعن . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦١٥ س ٤٣ ق) .

سندات الدين المستحقة على مستاجرى الارض الزراعية . وجوب الاخطار عنها او التصديق عليها بحسب الاحوال . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦ . التزام قاصر على الديون الناشئة عن سبب مغاير لعقد الايجار وثابته بسند آخر لم يذكر فيه سبب الالتزام . لجهة القضاء العادى تمحيص طبيعة السند .

— المواد ٣ و ٤ و ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض احكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بشأن الاخطار عن ديون مستأجرى الاراضى الزراعية او التصديق على التوقيعات بحسب الاحوال — يقتصر مجال اعمالها على الديون الناشئة عن سبب مغاير لعقد الايجار والمثبتة فى سند آخر سواء افتراضا بعدم وجود علاقة بدين بين المؤجر والمستأجر الا فى حدود الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ، واعتبارا بأن وجود سند دين آخر مستقل عنه من شأنه ان يثير الشك حول سببه ، وان يوحى بأنه قصد به التحايل على زيادة الاجرة القانونية ، او اى سبب آخر تعوزه الشرعية ، فاذا وجد سند من هذا القبيل لم يخطر عنه ولم يتم التصديق على توقيعاته ، ولم يكن فى مكنة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بالتالى أن تتولى تحقيق ما اثبت به من دين ، بالوسيلة التى حددتها المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فان من حق جهة القضاء العادى صاحبة الولاية العامة اذا ما طلب منها الحكم باستئداء الدين ان تمحص طبيعة السند ، وان تبحث الحقيقة المقصود منه وان تعرض للعلاقة القانونية التى تربط بين اطرافه للتحقق مما اذا كان الدين ناشئا عن سبب مغاير لعقد الايجار اولا . لما كان ذلك ، وكان لا مجال للتذرع فى هذا الشأن بأحكام المادتين ٣٦ و ٣٦ مكررا من المرسوم

بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى أو بالمادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الغائه بالقرار بقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والتى ناطت بهذه اللجان وباختصاص استئثارى التحقق من قيام العلاقة الايجارية ونوعها ، طالما أن هذه النصوص الاخيرة متعلقة بثبوت العلاقة الايجارية عند الامتناع عن تحرير العقد أو التقاعس عن ايداعه الجمعية التعاونية وهى تختلف فى ذلك انطباقها عن السندات موضوع المادة الخامسة من لقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المنطبقة على واقعة الدعوى — وخشية أن تمثل ديونا غير مشروعة بقصد حصول المؤجر على مايجاوز سبعة امثال الضريبة ، أو ديونا وهمية يستغلها المالك للتخلص من مزارعيه أنى شاء . (نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٧٩ طعن ٨٤٥ س ٤٥ ق) .

لجان فض المنازعات الزراعية . اختصاصها قاصر على المنازعات الناشئة عن عقود ايجار الاراضى التى تزرع بالمحاصيل العادية دون الحدائق والمشاتل . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ و ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ .

— حدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ الذى انشأ لجان الفصل فى المنازعات الزراعية فى مادته الثالثة اختصاص هذه اللجان ومنها النظر فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى ، والمناط فى هذا الاختصاص — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون عقد الايجار خاضعا لاحكام الامتداد المنصوص عليه فى تلك المادة ، والذى ينصرف الى عقود ايجار الاراضى الزراعية التى تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية دون عقود ايجار الحدائق والشاتل التى لا تختص تلك اللجان بنظر المنازعات المتعلقة بها ، وقد نص القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ الذى الغى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فى المادة الثانية منه على أن هذه اللجان تختص بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة وعلى وجه الخصوص فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد من ٣٢ الى ٣٦ مكرر (ز) من قانون الاصلاح الزراعى والنص فى المواد ٣٣ مكرر ، ٣٥ و ٣٦ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . . . . المعدلة بالقوانين ١٧ لسنة ١٩٦٣ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ٥٥ لسنة ١٩٦٦ يدل

على أن مناط اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ظل بعد صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ محصورا فى عقود ايجار الاراضى الزراعية التى تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية والتى تمتد بحكم القانون بعد انتهاء المدة المتفق عليها فيها وأن لا اختصاص لهذه اللجان بالمنازعات المتعلقة بعقود الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق ومشاتل وانما ينعقد الاختصاص بها للمحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص . (نقض ١٨ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٨٠ س ٤٤ ق) .

الاختصاص الانفرادى للجان الفصل فى المنازعات الزراعية . مناطه ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ قبل تعديله بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

— المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية الذى اقيمت الدعوى فى ظله وقبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ أن مناط الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان هو ان يكون الفصل فى المنازعة مما يقتضى تطبيق حكم من احكام المواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكرر (من قانون الاصلاح الزراعى والتى يجمع بينها اشتمالها على القواعد الاساسية التى شرعها القانون الاخير لحماية مستأجرى الارض الزراعية وفى حدود علاقتهم بالمؤجرين لهم وكان من هذه المواد المادة ٣٣ سالفة الذكر وكان الثابت ان الضريبة المربوطة تقل عن الجنيه عند صدور قانون الاصلاح الزراعى فان اللجنة تكون مختصة بتقدير القيمة الايجارية على اساس أجر المثل وان ساوى سبعة امثال الضريبة او زاد عليها وفى تحديد مساحة الارض الزراعية المؤجرة توصلا للتعرف على الاجرة . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق) .

اجرة الارض الزراعية . تقديرها بمعرفة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية . شرطه عدم وجود ضريبة مربوطة عليها تزيد عن الجنية .

— مفاد نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وقبل تعديلها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ؛ أن المشرع وضع حدا اقصى لايجار الارض الزراعية هو سبعة امثال الضريبة

العقارية الاصلية المقررة عليها فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ تاريخ صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ متى كانت قيمتها جنيها أو تزيد أما اذا لم تكن فرضت ضريبة حتى هذا التاريخ او كانت الضريبة المربوطة تقل عن جنيه واحد للفدان فى السنة فقد عين المشرع طريقة وضع الحد الأقصى للاجرة بواسطة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بناء على طلب ذوى الشأن على أساس أجرة المثل . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق).

القرارات النهائية التى تصدرها لجان الفصل فى المنازعات الزراعية فى حدود اختصاصها ذات حجية امام المحاكم . اباحة الطعن فيها بالقانون ١١ لسنة ١٩٧٢ لا اثر له على الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان .

— حظر المشرع على المحاكم وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ النظر فى المنازعات التى تدخل فى أختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية المحددة بالفقرة الثانية من المادة الثالثة منه ومؤدى ذلك ان الشارع خول هذه اللجان باعتبارها جهات ادارية ذات إختصاص قضائى ولاية القضاء للفصل فى خصومة ناشئة عن العلاقة الايجارية فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها للقرارات التى تصدرها هذه اللجان فى حدود اختصاصها حجية أمام المحاكم العادية لا يغير من ذلك أن المادة الاولى من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ والمعمول به من تاريخ نشره فى ٨ — ٩ — ١٩٧٢ والذى الغى المادة السابعة آنفة الذكر وفتح باب الطعن فى الغاء أووقف تنفيذ القرارات الصادرة من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية بعد ان كان موصدا لان هذا القانون لم يعدل من نطاق الاختصاص المنفرد أو المشترك لهذه اللجان ، وظلت يد القضاء العادى مغلولة عن نظرها ابتداء حتى الغى هذا القانون كلية فيما بعد وان كان قد أباح الطعن على ما تصدره هذه اللجان من قرارات أمام الجهة المختصة بنظرها . (نقض ٢٥ — ١ — ١٩٧٨ طعن ٢١٠ س ٤٤ ق) .

الاختصاص الانفرادى للجان الفصل فى المنازعات الزراعية . مناطه . اختصاصها بالفصل فيما اذا كانت الاجارة فى حقيقتها تنصب على زرعة واحدة فى السنة تنتهى بانتهاء مدتها من عدمه .

— مؤدى نص المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن

لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، والفقرتين الاولى والخامسة من المادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على ان مناط الاختصاص الانفرادى للجان الفصل فى المنازعات الزراعية هو أن يكون الفصل فى المنازعة مما يقتضى تطبيق حكم من أحكام المواد من ٣٢ — ٣٦ مكررا « ز » من قانون الاصلاح الزراعى والتى يجمع بينها اشتمالها على القواعد الاساسية التى شرعها القانون الاخير لحماية مستأجرى الاراضى الزراعية التى تستغل بالمحاصيل الحلقية العادية وفى حدود علاقتهم بالمؤجرين لهم . ولما كان مؤدى المادة ٣٥ آنفه الذكر أن اللجان تستأثر بالاختصاص بكافة المنازعات التى تثور حول امتداد اجارة الاراضى الزراعية بحكم القانون ولا تشاركها فيه اية جهة قضائية اخرى ويندرج ضمنها الفصل فيما اذا كانت الاجارة فى حقيقتها عن زراعة موسمية وتنصب على زرعة واحدة فى السنة فتنتهى بانتهاء المدة المتفق عليها ام لا — لا ينال من ذلك ما جاء بالفقرة الاخيرة من هذه المادة من عدم سريان الحكم الوارد بالفقرة الاولى منها بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة لان المادة ٣٥ جاءت ضمن المواد التى تختص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وحدها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكامها دون استثناء لاى فقرة من فقراتها . (نقض ٢٢ — ١١ — ١٩٧٨ طعن ٨١٣ س ٤٥ ق) .

عقود ايجار الاراضى الزراعية المنازعة فى صحتها او بطلانها والمنازعات المتعلقة بالحد الاقصى للحيازة . انعقاد الاختصاص بنظرها لكل من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية والمحاكم . القرار النهائى الصادر من اللجنة فى هذا الخصوص . اكتسابه قوة الامر المقضى .

— يؤدى نص المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، والفقرة الثانية من المادة السابعة منه قبل الغائهـا بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المشرع خول لجان الفصل فى المنازعات الزراعية اختصاصـا يشاركها فيه القضاء العادى واختصاصا انفراديا تستأثر به ولا تشاركها فيه اية جهة قضائية اخرى ،

يتناول المنازعات المبينة على سبيل الحصر فى الفقرة الثانية من المادة الثالثة الاشارة ولما كانت المنازعة فى صحة العقد المثبت لقيام العلاقة الايجارية او بطلانه أو فى تطبيق احكام المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى الخاصة بالحد الاقصى للحيازة تندرج ضمن المنازعات الايجارية للاراضى الزراعية المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة الثالثة المذكورة فينعقد الاختصاص بنظرها لكل من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية والمحاكم ، ويكون للقرار النهائى الصادر فيها من اللجنة المختصة قوة الامر المقضى بما لا يجوز معها للخصوم العودة الى مناقشة ذات النزاع فى اى دعوى تالية ولو بادلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها أمام اللجنة او اثيرت ولم يبحثها القرار الصادر فيها . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق) .

المنازعة فى صحة العقد . اتساع نطاقها لبحث ما يتعلق ببطلانه أو صوريته صورية مطلقة القرار النهائى الصادر من اللجنة الاستئنافية للفصل فى المنازعات الزراعية بثبوت العلاقة الايجارية . اثره . عدم جواز الادعاء من بعد بصورية العقد .

— المنازعة فى صحة العقد يتسع نطاقها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه أو صوريته صورية مطلقة اذ من شأن هذه الصورية لو صحت ان يعتبر العقد ولا وجود له قانونا فتحول دون الحكم بصحته ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بحجية القرار الصادر من اللجنة الاستئنافية للفصل فى المنازعات الزراعية ثبوت العلاقة الايجارية بين المطعون عليه الاول وبين الطاعن بصدد ما اثاره الاخير من صورية عقد الايجار يكون قد اصاب صحيح القانون . (نقض ٥ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق) .

اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ . المنازعات بشأن الافضلية بين مستاجرى الارض الزراعية . لا تندرج ضمن الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان .

— اذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بانشاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية الذى رفعت الدعوى فى ظله

وقبل الغائه بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ حددت اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكررا (أ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى وهى الخاصة بامتداد الإيجار التى تدور حول مقدار المساحة المؤجرة والالتزامات التى يتحملها كل من المالك والمستأجر فى نظام المزارعة وكيفية استخدام السلف النقدية أو العينية فى عقد الزراعة وكان النزاع فى الدعوى يدور حول الافضلية بين الطاعنة وبين المطعون ضده الاول فى استئجار ارض النزاع وهو مالا يندرج ضمن أى من الحالات المشار اليها آنفا ، فانه لا مجال لاخضاعها لما تقضى به المادة الخامسة من ذات القانون من وجوب طرح النزاع على اللجان المنشأة بمقتضاه قبل الالتجاء الى الجهات القضائية .
(نقض ٢ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٦٤ س ٣٩ ق) .

اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية . ق ٥٤ لسنة ١٩٦٦ . تزاحم مستاجرى الارض الزراعية . لا يدخل ضمن حالات الاختصاص الانفرادى لهذه اللجان .

— اذ كان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ الذى الغى القانون ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ صدر اثناء سير الدعوى وقبل الفصل فيها واورد قواعد جديدة تنظم اختصاص اللجان التى انشأها فناط بها وفقا لنص المادة الثالثة من الفصل فى المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والقابلة للزراعة وخصها انفرادا بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد من ٣٢ الى ٣٦ مكررا (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى وكل خلاف ينشأ حول استخدام السلف النقدية أو العينية فى عقود الزراعة وجميع الاشكالات المتعلقة بتنفيذ قرارات اللجنة ، وحظر على المحاكم وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة السابعة منه النظر فى المنازعات التى تدخل فى اختصاص هذه اللجان المحدد بالفقرة الثانية من المادة الثالثة سالفة الذكر واوجب احالة جميع القضايا المنظورة امام محاكم الدرجة الاولى والتى تدخل فى هذا الاختصاص الى اللجان المذكورة ، وكان مؤدى ذلك أن الشارع خول لجان الفصل فى المنازعات الزراعية اختصاصا عاما بنظر المنازعات

الناشئة عن العلاقة الايجارية فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها ثم اختصها وحدها بالفصل فى المنازعات التى أوردها فى الفقرة الثانية من المادة الثالثة ، مما مفاده أن المشرع سلب المحاكم اختصاصها بنظر المنازعات الاخيرة وحدها دون المنازعات الايجارية الاخرى التى جعل للخصوم فيها الخيار بين سلوك الطريق العام برفعها أمام المحاكم او سلوك الطريق الخاص برفعهـــا أمام لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، لما كان ذلك وكان تزاحم المستأجرين لا يدخل فى نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام المواد من ٣٢ الى ٣٦ مكررا (ز) من قانون الاصلاح الزراعى ، فان الحكم المطعون فيه اذا انتهى الى رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمـــة ولائيا بنظرها يكون قـــد اصاب صحيح القانون . (نقض ٢ — ٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٦٤ س ٣٩ ق) .

لجان الفصل فى المنـــازعات الزراعية . ق ٥٤ لســـنة ١٩٦٦ . عدم اختصاصها بالمنازعات الخاصة بايجار الحدائق .

— مؤدى ما تقضى به المادة الثالثة من القـــانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية — قبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — من اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى أن تخرج من اختصاص اللجان المنازعات الخاصة بايجار الحدائق ، لما كان ذلك وكان الثـــابت من عقد الايجار الذى يستند اليه الطاعن انه استأجر بمقتضاه حديقـــة موالح مثمرة بها مخازن وآلة رى فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى رفض الدفع بعدم الاختصاص الولائى تأسيسا على أن قانون الاصلاح الزراعى اخـــرج الحدائق من نطاق تطبيقه فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٤ — ٥ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤٣ ق) .

الاختصاص الانفرادى للجان الفصل فى المنازعات الزراعية . مناطه . المنازعة بشأن عدم نفاذ عقد الايجار الصادر من أحد الشركاء على الشيوع قبل باقى الشركاء . الاختصاص بنظرها للمحاكم العادية دون اللجان .

— المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — ان مفاد نص المادة الثالثة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية — قبل الغائها بالقـــانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — ان منـــاط الاختصاص

الانفرادى للجان المشار اليها أن يكون الفصل فى المنازعة مما يقتضى تطبيق حكم من أحكام المواد من ٣٢ الى ٣٦ مكرر «ز» من قانون الاصلاح الزراعى والتى يجمع بينهما اشتمالها على القواعد الاساسية التى شرعها القانون الاخير لحماية مستأجر الاراضى الزراعية وفى حدود علاقته بالمؤجر له ، فاذا جاوزت المنازعة هذا النطاق او لم يكن الفصل فيها يتطلب تطبيق حكم من أحكام مواد قانون الاصلاح الزراعى سالفة الاشارة فان الاختصاص ينعقد للمحاكم العادية صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات لما كان ما تقدم وكان ما تمسك به الطاعنان أمام محكمة الموضوع انما يتعلق بالاثر القانونى للعقود الصادرة من المطعون عليه الاول الى المطعون عليهم من الثالث الى الحادى عشر قبل الطاعنين كشريكين مشتاعين وكان الفصل فى هذا الامر مرده الى القواعد العامة فى القانون المدنى ولا صلة له بأحكام المواد المشار اليها فى قانون الاصلاح الزراعى ، وكان الاختصاص بهذه المثابة مخولا للقضاء العادى دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، فان اطراح الحكم دفاع الطاعنين القائم على عدم نفاذ هذه العقود فى حقهما تبعا لعدم اقرارهما لها باعتبارهما صاحبى أغلبية الانصبة الشائعة فى العين المؤجرة على سند من التقيد بالقرار الصادر من اللجنة المشار اليها باثبات قيام العلاقة الايجارية أيا كان وجه الراى فى صحة القرار ومدى حجيته يكون قد حجب نفسه عن الفصل فى موضوع يدخل فى صميم اختصاصه . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٨٧ س ٤٣ ق) .

اختصاص لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بطلب فسخ عقد الايجار . مناطه . النزاع حول امتداد عقد ايجار ارض لاستخراج اتربة منها لصناعة الطوب . عدم اختصاص هذه اللجنة بالفصل فيه .

— اذ كان المشرع قد ربط التخصيص فى الغرض المعدة له العين المؤجرة وبين تخويل المؤجر عرض الخلاف بينه وبين المستاجر على لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وكان الواضح من سياق المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ان لجوء المؤجر الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية لفسخ العقد لا يكون الا اذا أخل المستاجر بالتزام جوهرى ناشىء عن التعاقد على ايجار ارض معدة لاستغلالها زراعيا ، وكان يظاهر ذلك

ما تقضى به الفقرة الثانية (أ) من المادة الثالثة من القـــانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الغائه بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ — التى ناطت بهذه اللجـــان وحدها وبوجه خاص الفصــــل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق بعض مواد قانون الاصلاح الزراعى من بينها المادة ٣٥ ، فان اللجنة لا تختص دون غيرها الا فى نطاق الغرض الزراعى الذى تكون الارض المؤجرة قد أعدت له . لا يغير من ذلك ما اوردته الفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ من اختصاص اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجـــارية فى الارض الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة لان هذه الفقـــرة لا تشير الى اختصاص تنفرد به اللجان ، انما تفيد ان هناك منازعات تشترك فى الاختصاص بنظرها المحاكم العادية ولجان الفصل وللاطراف الخيـــار فى اللجوء الى ايهما واذ انتهى الحكم الى هذه النتيجة وقرر انه لا اختصاص للجان الفصل فى النزاع المعروض — حول امتداد عقد ايجار أرض لاستخراج أتربه منها لصناعة الطوب — فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القـــانون . (نقض ٢٨ — ١ — ١٩٧٦ طعن ٥٣٠ س ٤٢ ق) .

اختصاص لجـــان الفصل فى المنـــازعات الزراعية بنظر المنـــازعات الناشئة عن تطبيق م ٣٥ من قانون الاصـــلاح الزراعى . شرطه . خضوع عقد الايجار لاحكام الامتداد القانونى المنصوص عليه فى هذه المادة .

— اذ كان مؤدى ما تقضى به المادة الثالثة من القـــانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية من اختصاص هذه اللجان بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق المادة ٣٥ من قانـــون الاصلاح الزراعى ، وجوب أن يكون عقد الايجار خاضعا لاحكام الامتداد القـــانونى المنصوص عليه فى تلك المادة الامر المنتفى فى الدعوى الماثلة ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظـــر وانتهى الى عدم خضوع عقـــد الايجار موضوع الدعوى لاحكام الامتداد القانونى طبقا لقانون الاصلاح الزراعى ؛ وبالتالى عدم اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية بنظر الخـــلاف الناشىء عنه ، فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ٣ — ٣ — ١٩٧٦ طعن ٢٢٤ س ٤٢ ق) .

الاختصاص الانفرادى للجنة الفصل فى المنازعات الزراعية . شرطه . ان يقتضى الامر تطبيق احكام المواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكرر (ز) من قانــون الاصلاح الزراعى . طلب المالك طرد وكيله من الارض المغتصبة ومن اجر له الوكيل بعقد صورى متجاوزا حدود وكالتــه . اختصــاص المحاكم العادية بنظر هذه المنــازعة .

— مفاد نص المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٦ بشـــأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قبل الغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ أن مناط الاختصاص الانفرادى للجان المشار اليها أن يكون الفصل فى المنازعة مما يقتضى تطبيق حكــم من احكام المــواد من ٣٢ حتى ٣٦ مكــررا (ز) من قانون الاصــلاح الزراعى والتى يجمع بينهــا اشتمالها على القــواعد الاساسية التى شرعها القانون الاخير لحمــاية مستأجر الاراضى الزراعية وفى حدود علاقته بالمؤجر له ، فاذا جاوزت المنازعة هذا النطاق او لم يكن الفصل فيها تطبيق حكم من احكام مواد قانون الاصــلاح الزراعى ســالفة الاشارة فان الاختصاص ينعقد للمحــاكم العادية صاحبة الولاية العــامة بالفصل فى جميع المنازعات ، واذ كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليه الاول أقامها على سند من أن الطاعن الثانى — وكيله السابق — هو الواضع يده على الاطيان محل النزاع بطريق الغصب بعد انتهاء الوكالة ، وان عقدى الايجار الصادرين منه الى شقيقه الطاعن الاول صوريان وابرمهما متجاوزا حدود الوكالة ، وكان الفصل فيها مرده الى القواعد العامة فى القانون المدنى دون أحكام المواد سالفة الذكر من قانون الاصلاح الزراعى ، فان الاختصاص بنظر الخلاف يكون للقضاء العادى دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية.

(نقض ١٩٧٦/٤/٧ طعن ٢٧٣ س ٤٢ ق) .

المنازعات المتعلقة بامتناع احد المتعاقدين عن التوقيع على عقد ايجار الارض الزراعية او عدم ايداع نسخة من العقد مقر الجمعيــة الزراعية ، وللتحقق من قيام العلاقة الايجارية . اختصاص لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية دون غيرها بالفصل فى هذه المنازعات .

١١٧ — المنازعات المشار اليها بالمادة ٣٦ مكررا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصــلاح الزراعى معدلة بالقانون رقــم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ هى تلك التى تتعلق بامتناع المؤجر عن ايداع عقد الايجار بالجمعية

التعاونية الزارعية او بامتناع احد طرفيه عن توقيع عقد الايجار عند التبليغ بذلك من احد الطرفين المتعاقدين ، وما ناطته المادة ٣ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية من اختصاص انفرادى — لهذه اللجان من التحقق من قيام العلاقة الايجارية ونوعها ، والذى يمتنع على المحاكم النظر فيه بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة الثالثة والفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ مقصور على الاحوال المذكورة فى المادة ٣٦ مكررا آنفة الذكر .

واذا كانت المنازعة لا تتعلق بنزاع قائم بين المؤجر والمستأجر على التوقيع على عقد الايجار او الامتناع عن ايداع نسخته مقر الجمعية التعاونية ، فان الاستناد الى المادة الاخيرة — فى الدفع بعدم الاختصاص الولائى — يكون ولا محل له . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٦ طعن ٢٧٢ س ٤٢ ق) .

الامتداد القانونى لعقود ايجار الاراضى الزراعية قاصر على ايجار الاراضى التى تزرع بالمحاصيل العادية . عدم شموله عقود ايجار الحدائق. علة ذلك .

— النص فى المادة ٣٩ مكرر « أ » من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى معدلة بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ — التى كانت نافذة اثناء قيام الاجارة محل النزاع — على ان عقود الايجار تمتد الى نهاية السنة الزراعية ١٩٦٤ — ١٩٦٥ ، انما ينصرف الى عقود ايجار الاراضى الزراعية التى تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية . اما عقود ايجار الحدائق فهى لا تخضع لحكم تلك المادة ، لان التعاقد فيها لا يقع على منفعة الارض فحسب ، وانما يقع ايضا على منفعة الاشجار المثمرة القائمة فيها والتى تكبد المالك فى سبيل غرسها والعناية بها نفقات كبيرة ، بل ان هذه المنفعة الاخيرة هى — فى الواقع — الغاية الحقيقية التى يهدف اليها المستأجر وهى التى على اساسها تقدر الاجرة عند التعاقد ، ومن اجل ذلك نصت المادة الاولى من التفسير التشريعى رقم واحد لسنة ١٩٥٣ على انه « لا يسرى تحديد الحد الاقصى للاجرة بسبعة امثال الضريبة على ايجار الحدائق ... » تقديرا من المشرع انه ليس من العدل الا يشارك المالك

المستأجر فيما تنتجه الحديقة من ريع يفوق كثيرا ما تغله الارض الزراعية العادية . واذ انطلق اجرة الحدائق من قيد التحديد المنصوص عليه فى المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى ، فانها تخضع فى تقديرها عند التعاقد لظروف العرض والطلب ولحالة الحديقة وطاقة اشجارها فى الاثمار ، وهى امور قد تتغير من آن لآخر فتؤثر على قيمة الاجرة ارتفاعا او هبوطا ، ولذلك كان من المتعين أن تتدخل الارادة بعد انتهاء مدة الاجارة لتحديد الاجرة الجديد فى ظل الظروف التى سبق بيانها ، والقول بغير ذلك — اى بامتداد عقود ايجار الحدائق امتدادا قانونيا — يؤدى الى ثبات هذه العقود عند قيمة الاجرة الاولى المحدد فيها ، وهو امر يتعارض مع طبيعة تلك العقود . ولا يغير من هذا النظر ان المشرع لم يستثنى العقود المذكورة من احكام الامتداد القانونى ، كما استثناها من تحديد حد اقصى للاجرة بسبعة امثال الضريبة اذ انه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الايضاحية لقانون الاصلاح الزراعى والقوانين المتعاقبة التى نصت على امتداد عقود الايجار الزراعية ومنها القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه فيما تقدم — انما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره الاطيان المؤجرة اليهم من ريع ، فلو لم يتدخل بالنص على امتداد عقود الايجار لحرمت الكثرة الغالبة من هؤلاء الزراع الذين يستاجرون من الاراضى الزراعية ما مساحته ثلاثة ملايين فدان تقريبا من مصدر رزقهم الوحيد وهو ما يترتب عليه خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة فيهم فى الوقت الذى تسعى فيه الدولة الى توفير دخل معقول لكل مواطن . وهذا الذى جاء فى المذكرات الايضاحية يدل على ان قوانين الامتداد ما صدرت الا لتطبق على عقود ايجار الاراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق التى يعتبر استئجارها أدنى الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى خاصة وان مستاجرى هذه الحدائق غالبا ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الاقل ليسوا من صغار الزراع الذين قصد المشرع حمايتهم ، يؤكد ذلك انه بعد ان اضيفت المادة ٣٩ مكررا الى قانون الاصلاح الزراعى بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ قاضية بامتداد عقود الايجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية ١٩٥١ — ١٩٥٢ لمدة سنة زراعية واحدة اخرى صدر التفسير التشريعى رقم واحد لسنة ٩٥٢ وجاء فى المادة الثالثة منه ان

« المستأجر الذى يمتد عقد ايجــاره وفقا لحكم المادة ٣٩ مكــررا هو الذى يستأجر الارض لسنة زراعية كاملة ، فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الارض لمحصول شتوى او نيلى او كان يستأجرها لزراعة الخضر او المقات جزءا من السنة » . فهذا الاستثناء يحدد طبيعــة الاراضى التى تخضع عقود اســتئجارها لاحكام الامتداد القانونى بانهــا تزرع بمحاصيل حقلية عادية ، لان هذه الاراضى — دون الحدائق — هى التى يمكن تأجيرها على النحو المشار اليه فى الشق الاخير من ذلك التفسير التشريعى (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ س ٣٨ ق) .

المنازعات المتعلقة بامتداد عقود ايجار الحدائق . انعقاد الاختصاص بنظرها للمحاكم العادية دون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية . مؤدى ذلك . امتناع عرض هذه المنازعات على تلك اللجان قبل الالتجاء للقضاء . ق ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

— نص القــانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ — الذى انشأ لجــان الفصل فى المنازعات الزراعية والذى كان نافــذا اثناء نظر الدعــوى امام محكمة الموضوع — فى البند (أ) من المادة الثالثة منه على ان هذه اللجان تختص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكررا « أ » من قانون الاصلاح الزراعى . واذ كان المناط فى هذا الاختصاص أن يكون عقد الايجار خاضعا لاحكام الامتداد القانونى المنصوص عليه فى تلك المادة ، فان لجان الفصل فى المنازعات الزراعية تكون — لما تقدم — غير مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بامتداد عقود ايجار الحدائق ويمتنع تبعا لذلك اعمال حكم المادة الخامســة من القــانون رقم ١٥٨ لسنة ١٩٦٢ المشــار اليه والتى تستوجب أن يطرح على تلك اللجان المنازعات المنصوص عليها فى المــادة الثالثة من القانون وان تصــدر قراراتها فيها قبــل الالتجاء الى الجهــات القضائية . (نقض ٧ — ٤ — ١٩٧٤ طعن ٣٣٠ س ٣٨ ق) .

عدم جواز الالتجاء الى الجهات القضائية فى المنازعات الزراعية قبــل طرح النزاع على اللجنة المشكلة وفقا للقانون ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ قبل الغائه بالقانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ . الالتجاء الى المحكمة بعد صدور قــرار اللجنة

ليس بمثابة تظلم أو طعن فيه وانما هو ادلاء بطلب يرفع الى المحكمة للمرة الاولى .

— لما كانت المادة الخامسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بانشاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية — قبل الغائه بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ — بعد أن قضت بعدم قابلية القرار الذى تصدره اللجنة للطعن فيه قد نصت على ان ذلك « يحول دون طرح النزاع امام الجهات القضائية المختصة ولا يجوز لذوى الشأن الالتجاء الى الجهات القضائية قبل طرح النزاع على اللجنة وصدور قرارها فيه » بما مؤداه ان على المحكمة ان تقضى بعدم قبول الدعوى التى ترفع اليها ابتداء ولا يعتبر الالتجاء الى المحكمة بعد صدور قرار اللجنة فى واقع الامر بمثابة تظلم او طعن فيه وانما هو ادلاء بطلب يرفع الى المحكمة للمرة الاولى . (نقض ١٦ — ١٢ ١٩٦٩ طعن ٤٢٨ س ٣٥ ق) .

رفع الدعوى المتعلقة بالمنازعات الزراعية قبل طرح المنازعة على اللجنة وصدور قرارها فيه . امر ينصب على قبول الدعوى او عدم قبولها ولا يتصل بمسالة من مسائل الاختصاص المتعلق بولاية المحاكم .

— رفع الدعوى — المتعلقة بالمنازعات الزراعية — امام المحاكم قبل طرح النزاع على لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية وصدور قرارها فيه أو بعد ذلك ، يعتبر أمرا منصبا على قبول الدعوى او عدم قبولها ولا يتصل بمسالة من مسائل الاختصاص المتعلق بولاية المحاكم . (نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٦٩ طعن ٤٢٨ س ٣٥ ق) .

الاختصاص بالطعن فى قرارات لجان الفصل فى المنازعات الزراعية :

اجازة الطعن فى القرارات الصادرة من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية واللجان الاستئنافية . ق ١١ لسنة ١٩٧٢ . عدم سريانه الا على القرارات الصادرة بعد تاريخ العمل بالقانون المذكور .

— ان ما تقضى به المادة الاولى من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ من الغاء موانع التقاضى فيما كانت تنص عليه المادة السابعة من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ من عدم جواز الطعن بالغاء أمر وقف تنفيذ القرارات

الصادرة من لجان الفصل فى المنازعات الزراعية واللجان الاستئنافية ، وما تقضى به المادة الثانية من العمل به من تاريخ نشره فى ٨ — ٦ — ١٩٧٢ ، يفيد ان القرارات التى اصبح الطعن فيها جائزا بمقتضاه هى التى تصدر فى تاريخ لاحق لنشره دون السابقة عليه عملا بالفقرة الثالثة من المادة الاولى من قانون المرافعات التى تستثنى من سريانه القوانين المنظمة لطرق الطعن بالنسبة لما صدر من أحكام قبل تاريخ العمل بها متى كانت هذه القوانين منشئة لها ، واذ صدر قرار اللجنة الاستئنافية للفصل فى المنازعات الزراعية فى ٢٠ — ٢ — ١٩٧٢ فان الطعن عليه لا يكون جائزا . (نقض ٥ — ٤ — طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق) .

لجان الفصل فى المنازعات الزراعية واللجان الاستئنافية . هيئات ادارية ذات اختصاص قضائى . اختصاص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى الطعون المتعلقة بقراراتها . عدم جواز اثارة منازعات تتعلق بالطعن فيها امام المحاكم العادية .

— تعتبر لجان الفصل فى المنازعات الزراعية واللجان الاستئنافية المشار اليها بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ هيئات ادارية ذات اختصاص قضائى واذ كانت المادة ١١ من قانون مجلس الدولة رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ — المقابلة للمادة ١٠/٨ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ ناطت بمحاكم مجلس الدولة دون غيرها الفصل فى الطعون التى ترفع عن القرارات النهائية الصادرة من جهات ادارية لها اختصاص قضائى فى حالات معينة ، فانه لا يسوغ للطاعن الطعن فى القرار المنوه عنه عن طريق الدفع فى دعوى مطروحة امام المحاكم العادية . نقض ٥ — ٤ — ١٩٧٨ طعن ٧٩٣ س ٤٤ ق) .

تاييد اللجنة الاستئنافية للفصل فى المنازعات الزراعية لقرار اللجنة . الابتدائية . صدور قرار التفسير من اللجنة الابتدائية . خطأ . عدم الطعن عليه . اثره . صيرورته نهائيا وله حجيته .

— انه على الرغم من أن القرار المراد تفسيره كان قد صدر من اللجنة الاستئنافية فان القرار التفسيرى اذ صدر من اللجنة الابتدائية واضحى نهائيا بعدم التظلم منه وله بهذه المثابة حجية ويتعين الالتزام بما

انتهى اليه ايسا كان وجه الرأى فيــه . (نقض ١٩٧٧/١٢/٢١ طعن ٦١٥ س ٤٣ ق) .

لجان تقدير ايجار الاراضى الزراعية لربط ضريبة الاطيان :

اختصاص لجان تقدير ايجار الاراضى الزراعية لربط ضريبة الاطيان ، استئناف قرارتها امام لجان الاستئناف ، عدم جواز الطعن فى هذه القرارات امام القضاء العادى ، المادتان ٨ ق ٥٣ لسـنة ١٩٣٥ ، ١٨ ق ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ، صدور القانون ١١ لسـنة ١٩٧٢ بالغـاء هاتين المادتين ، أثره ، انفتاح طريق الطعن فى قرارات لجان الاستئناف ، اختصاص مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى دون غيره بنظر الطعن .

ـــ نظم المشرع بالمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الاجراءات التى يتم بمقتضاها تقدير القيمة الايجارية السنوية للاراضى الزراعية والتى تتخذ اساسا لربط ضريبة الاطيان . فنص فى المادة الثانية منه على تشكيل لجان التقسيم التى تتولى معاينة الاراضى وبيان مدى تماثل خصوبتها ، وفى المادة الثالثة على تشكيل لجان التقدير التى يناط بها تقـدير ايجارها ، وفى المادة السـابعة المعدلة بالقانون رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٥٦ والقرار بقانون رقم ١٨٤ لسنة ١٩٦١ ـــ على تشكيل لجـان الاستئناف التى اجـاز للملاك ان يستأنفوا امامها قرارات لجـان التقدير خلال الثلاثين يوما التاليــة لتاريخ الاعلان عنها فى الوقائع المصرية ، ويظل معمولا بالتقدير لمدة عشر سنوات ثم يعاد اجراؤه ، على انه بالنســبة للاراضى التى تصبح قابـلة للزراعة والاراضى الواقعة فى منطقة تنفيذ اعمال ذات منفعة عامة تـزيد او تنقص قيمتها الايجارية السنوية بدرجة محسوسـة فقـد اجازت المادتان الرابعـة والخامسة من القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ اعادة تقدير قيمتها الايجارية قبل مضى العشر سنوات ونصت المادة رقم ١٢ منه على أن تعرض طلبـات رفع الضريبة بعد تحقيقها بواســطة لجان المساحة على اللجان المشـار اليها بالمادتين الثانيــة والثالثة من المرسوم بقـانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ للفصل فيها ، وكانت المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ تنص على انه لا يجوز الطعن امام المحاكم فى قرارات لجان التقدير ولجان الاسـتئناف ، كما كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ تحظر

على المحاكم النظر فى اى طعن يتعلق بضريبة الاطيان ، غير ان القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ بشأن الغاء موانع التقاضى فى بعض القوانين نص على الغاء هاتين المادتين فانفتح بذلك طريق الطعن فى قرارات لجان الاستئناف والذى ينعقد الاختصاص بنظرة — باعتبارها قرارات ادارية نهائية صادرة عن جهات ادارية ذات اختصاص قضائى ، وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة لمجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى دون غيره عملا بمفهوم المادتين ١٠ و ١٣ من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ . لمـا كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة لا تعدو فى حقيقتها أن تكون طلب رفع ضريبة اطيان تناسب الحكومة الطاعنين بها استنادا — وعلى ما هو ثابت من تقرير الخبير المقدم فى الدعوى — الى قرار صدر بأعادة تقدير قيمتها الايجـارية ، ويؤسس الطاعنون طلب رفعها على أن الارض بور وغير قابلة للزراعة فانه كان يتعين عليهم — عملا بالنصوص سالفة البيان — أن يطعنوا عليهـا امام لجنـة الاستئناف المشكلة وفقا للمادة السابعة من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ ، ثم يكون لهم — بعد ان تصدر اللجنة قرارها — حق الطعن فيـه امام مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى ، اما وقد اقاموا الدعوى أمام القضاء العادى فانه يتعين عليه أن يقضى بعدم اختصاصه ولائيا بنظرها ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائى القاضى بعدم الاختصاص الولائى بنظر الدعوى ، وكان لا يعيبه ما اشتملت عليه أســبابه من اشارة الى ما كانت تنص عليــه كل من المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ والمادة ١٨ من القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ واللتين الغيتا بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ من حظر الطعــن امام المحاكم ، اذ لم يكن لذلك من اثر على النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها ، لما كان ما تقدم فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقة يكون على غير أساس . (نقض ٢١ — ٥ — ١٩٨١ طعن ٦٩٩ س ٤٦ ق) .

توقف مستأجر الارض الزراعية عن دفع ديونه التجارية :

طلب اشهار افلاس الطاعن للتوقف عن دفع ديونه التجارية . الدفع بان هذه الديون سقطت لعدم اخطار الجمعية التعاونية الزراعية عنها طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ثبوت ان تلك الديون تجارية وان حامل سنداتها ليس مؤجرا ولا دائنا يعلم ان المدين بها مستاجر لارض زراعية . القضاء برفض الدفع بالسقوط . لا خطا .

ــ بالرجوع الى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ يبين أن المشرع قد اعاد به صياغة النصوص الواردة فى الباب الخامس من قانون الاصلاح الزراعى الخاص بالعلاقة بين مالك الارض الزراعية ومستأجرها ، فأوجب فى المادة الثالثة منه على كل مؤجر او دائن ايا كانت صفته يحمل سندا بدين على مستأجر أرض زراعية كالكمبيالات وغيرها اخطار الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائراتها محل اقامة المدين ببيان واف عن دينه وقيمته وسببه وتاريخ نشوئه وتاريخ استحقاقه خلال شهرين من تاريخ العمل به . ورتب على عدم الاخطار فى الموعد المذكور سقوط الدين ، كما نص فى المادة الرابعة على أن تتولى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة تحقيق الديون التى تم الاخطار عنها ، وتطلع على سنداتها وتسمع اقوال الدائنين والمدينين وشهودهم للتحقق من سبب الديون وجديتها ، فاذا ثبت لها صورية الدين او قيامه على سبب غير صحيح قانونا تقضى بعدم الاعتداد بالسند وسقوط الدين . واذ كان المقصود من ذلك هو تحقيق الديون القائمة فى مواجهة مستأجرى الارض الزراعية بصفتهم هذه للحكمة التى رآها المشرع ، ونقلها الحكم المطعون فيه عن المذكرة الايضاحية للقانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى للاسباب السائغة التى أوردها الى أن السندات المطالب بقيمتها هى ديون تجارية ، وكان يبين من الاوراق أن حاملها ليس مؤجرا ولا دائنا يعلم أن المدين بها مستاجر لارض زراعية ، وقضى برفض الدفع بالسقوط تأسيسا على عدم التزام حاملها بواجب الاخطار بها فى الموعد المقرر ، ثم باشهار افلاسه لتوقفه عن دفعها ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ٨ ــ ٥ ــ ١٩٧٥ طعن ١٤٨ س ٣٩ ق) .

الايجار من الباطن قبل قانون الاصلاح الزراعى :

عقود الايجار من الباطن المبرمة قبل صدور القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قيام العلاقة فيها بين المؤجر والمستاجر من البـاطن مباشرة لا حاجة لانذار المستاجر الاصلى بابطال عقده ٠ م٢٥ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٠

— مؤدى ما تنص عليه المادة ٣٩ مكررا من المرســوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٤٢ — المضافة بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ المعمــول به من تاريخ نشره فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ — والفقرة الثانيــة من القــرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ ، أن عقود الايجار المبرمة قبل صدور المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والواردة فى المادتين سالفتى الذكر تقوم فيها العلاقة الايجــارية مباشرة بين المالك والمستاجر الاصلى ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص من المستندات المقدمة فى الدعوى الى أن مورث الطاعنين كان يستغل اطيان ميت رهينة المؤجرة اليه قبــل صــدور قانون الاصلاح الزراعى بطــريق التاجير لصغار الفلاحين وهو ما لم يكن موضوع نعى من الطاعنين ، فان اقامته قضاءه على انتهاء العلاقة الايجارية عن هذه الاطيان وزوال صفة المورث كمستأجر لها يكون صحيحا دون حاجة لاشتراط توجيه الانذار المنصوص عليه فى المادة ٣٥ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والتى يقتصر حكمهــا على دعاوى فسخ عقــود الايجــار واخلاء المستأجرين من الارض المؤجرة متى اخلوا بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد فلا يسرى على دعاوى البطلان المترتبــة على مخالفة ما تقضى به المادة ٣٢ من ذات القانون والتى لم تشترط لترتيب البطلان على مخالفــة حكمهــا توجيــه مثــل هذا الانذار . (نقض ١٦ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٥ س ٤١ ق ، نقض ٢ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٦٢٥ س ٤٢ ق ، ٢٢ — ٢ — ١٩٧٢ طعن٢٠٦ س ٣٧ ق) .

الفصل الثامن

الفصل الثامن

تاجير المال الشائع وادارته :

تاجير المال الشائع . حق لاغلبية الشركاء على اساس الانصبة . انفراد احد الشركاء بالتاجير دون ان تكون له اغلبية الانصبة . اثره . عدم سريانه فى حق باقى الشركاء ما لم يرتضوه .

ـــ مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى ـــ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ان حق تاجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبية المطلقة للشركاء على اساس الانصباء ، وان الايجار الصادر من احد الشركاء دون أن تكون له اغلبية الانصبة لا يسرى فى حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المستأجر من احدهم باعتباره متعرض لهم فيما يملكون ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من الطاعنة الثانية للاولى فى حق المطعون ضدهم الثلاثة الاول ـــ اصحاب الاغلبية ـــ يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩ ـــ ١١ ـــ ١٩٨١ طعن ٢٧١ س ٤٧ ق) .

تعدد ملاك العين المؤجرة . حق من يملك اغلبية الانصبة فى طلب انهاء الايجار بوصفه من اعمال الادارة .

ـــ النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على انه ...
« ٣ ـــ اذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد «وكيلا عنهم» يدل ـــ ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى ـــ على انه اذا كان الامر متعلقا بأعمال الادارة المعتادة كايجار المال الشائع ، فانه اذا اتفقت الاغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الادارة ، اما اذا لم يختاروا مديرا وتولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، مما مؤداه انه اذا تعدد ملاك العين المؤجرة فانه يمكن لمن يملك منهم اغلبية الانصباء فيها أن يطلب انهاء الايجار بوصفه من أعمال الادارة . (نقض ١٢ ـــ ٥ ـــ ١٩٧٩ طعن ٩٣٩ س ٤٥ ق) .

المال الشائع . تاجيره حق للاغلبية المطلقة للشركاء بحسب الانصبة .

عقدالايجار الصادر بمن لا يملك اكثر من النصف . عدم سريانه فى حق الباقين الا اذا ارتضوه صراحة او ضمنا .

— مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى ان حق تأجير المال الشائع يثبت للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على اساس الانصباء ، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك اكثر من نصف الانصباء ، وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك اكثر من نصف الانصبة لا يسرى فى مواجهة باقى الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة او ضمنا .وانه يترتب على عدم سريان الايجار من احد المشتاعين فى مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالى فى اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى القاضى بازالة التعديلات التى اجراها الطاعن بالعين المؤجرة على سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم قسمة مهيأة شملت بعض أجزائه بمقتضى الاتفاق المؤرخ ٥ — ٥ — ١٩٦٨ الذى نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة تحصيل ما اختص به كل منهما ، ونصا فيه على أن يقو مالطرفان مناصفة بمصروفات إصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ، وبقيت أجزاء من العقار — من بينها مدخل المنزل والجزء المتبقى من الحجرة التى كانت معدة للبواب والتى ضم الى الشقة الكائنة بالدور الارضى — ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله وقام المطعون عليه الثانى فى تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ٥ — ٥ — ١٩٦٨ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذى ضمه لطعمه واذ اعترض المطعون عليه الاول المالك لنصف العقار على التأجير والضم فانهما لا يسريان فى حقه ويجوز له الزام الطاعن باعادة الجزء الشائع الى حالته الاولى بما يجعله منفصلا ومستقلا عن باقى المحل المؤجر له بموافقة الشريكين . (نقض ١ — ٢ — ١٩٧٨ طعن ٣٢٨ س ٤٤ ق) .

اقامة الدعوى باخلاء المستاجر من احد ورثة المؤجر .دفع المستاجر بعدم قبول الدعوى لعدم اقامتها من الورثة مجتمعين ، لا سند له . اعتبار المدعى وكيلا عن باقى الورثة فى ادارة المال الشائع طالما لم يعترض احد منهم على ذلك . عدم التزام المحكمة بالرد على هذا الدفع . علة ذلك .

— مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون ان ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الايجار مبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليه الذى توفى وانتقلت ملكية العين المؤجرة الى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوى الماثلة بطلب الاخلاء لتغيير الاستعمال يندرج ضمن ادارة المال الشائع وكان أيا من ورثة المؤجر الاصلى لم يعترض على انفراد المطعون عليه برفعها فان ذلك يحمل على اعتباره وكيلا عنهم فى اقامتها ، وهو ما يكفى بذاته لاكتمال صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة غير وارد .

لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذى تلتزم المحكمة بتحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهرى الذى يكون من شأنه لو محص تغير وجه الرأى فى الدعوى ، فانه لا يعيب الحكم اغفاله الرد على الدفع المشار اليه . (نقض ٢١ — ٦ — ١٩٧٨ طعن ٥٧٠ س ٤٤ ق) .

تاجير المال الشائع . حق للاغلبية المطلقة للشركاء . الايجار الصادر من احدهم للعين كلها او لجزء مفرز منها . صحيح نافذ بينه وبين المستاجر . عدم سريانه فى حق باقى الشركاء .

— اذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى ان حق تاجير المال الشائع يثبت للاغلبية المطلقة للشركاء ، فمتى صدر الايجار للعين كلها او لجزء مفرز منها من احد الشركاء دون أن تكون له اغلبية الانصبة ، فان الايجار وان وقع صحيحا ونافذا فيما بينه وبين المستاجر منه الا انه لا يسرى فى حق باقى الشركاء ممن لم تصدر منهم الاجارة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بان الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير ، فيحق لهؤلاء الشركاء ان يطلبوا اخراج المستاجر من احدهم من العين كلها ومن اى جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة . (نقض ٢١ — ١٢ — ١٩٧٧ طعن ٥٨٧ س ٤٣ ق) .

الشريك مالك ٣/٤ المال الشـــــائع . حقه فى اقامة بناء على الارض الشائعة فى سبيل تحسين الانتفاع بها . اجارته نافذة فى حق باقى الشركاء . له الحق فى اقتضاء التعويض عن تلف البناء .

ـــ المالك لحصته مقدارها ثلاثة ارباع الارض الشائعة ، له الحق فى ادخال تغيرات اساسية فى الغرض الذى اعدت له هذه الارض فى سبيل تحسين الانتفاع بها وفقا لاحكام المادة ٨٢٩ من القانون المدنى ، ويكون البناء الذى يقيمه على نفقته لتحقيق هذا الغرض داخلا فى حدود حقه فى ادارة المال الشائع ، وهو يباشر هذا الحق بوصفه اصيلا عن نفسه ونائبـــا عن مالك الربع ، وتكون اجارته نافذة فى حق هذا المالك ، كما يكون له الحق فى قبض الاجرة واقتضاء التعويض الناشىء عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء . (نقض ١٨ ــ ٣ ــ ١٩٧١ طعن ٢١٠ س ٣٦ ق) .

حق الشريك على الشيوع فى تاجير المال الشائع كله أو بعضه دون ان يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال .

ـــ لكل من الشركاء على الشيوع حق تاجير المال الشائع كله او بعضه من غير أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال ، واذن فمتى كان الطاعن فى مقام الاستدلال على حصـــول قسمة العقار المشفوع به قد تمسك بأن المطعون عليه الاول قد عرض على مجلس المديرية تاجير قســم مفرز معادل لنصيبه من هذا المنزل غير مجاور للمنزل المشفوع فيه واستدل على ذلك بما ورد بمحضر انتقال المحكمة الى هذا المجلس ، وكان الثابت من هذا المحضر انه وان كان المنزل الذى عرض المطعون عليه الاول تاجيره على المجلس معادلا لنصيبه فى العقار المشفوع به الا أنه لا يوجد فى الاوراق ما يفيد وجود حدود له ولا حصول قسمة بين الورثة ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه لا يمكن من الاطلاع على محضر الانتقال معرفة ما اذا كان المبنى الذى عرضه المطعون عليه الاول على المجلس هو كل المبنى المجاور للمنزل المشفوع فيه او جزء منه فقط ، فان النعى عليه القصور فى التسبيب استنادا الى انه مسخ محضر الانتقال فيما استنتجه منه يكون على غير أساس متى كان طلب التاجير خاليا من بيان حدود العقار المراد تاجيره اوما يفيد حصـــول قسمة المنزل . (نقض ٣١ ــ ٥ ــ ١٩٥١ طعن ٢٩ س ١٩ ق) .

انعدام صفة المستاجر لنصيب مفرز فى الارض بما عليها من مبان فى التمسك بورود القسمة بين الشركاء على الارض دون البناء .

— متى كان المستاجر قد استأجر نصيبا مفرزا فى الارض بما عليه من المبانى فلا صفة له فى التمسك بان القسمة بين الشركاء انما وردت على الارض دون البناء . (نقض ٣ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق) .

عدم احقية المستاجر فى مجادلة المؤجر فى سند ملكيته وفى القسمة التى اجراها .

— ليس للمستأجر ان يجادل المؤجر فى سند ملكيته وعما اذا كان له الحق فى القسمة التى اجراها او ان هذه القسمة قد شابها بطلان او مخالفة للقانون . (نقض ٣ — ١١ — ١٩٥٥ طعن ٩٦ س ٢٢ ق) وانظر المبدا رقم (٢١٥) فيما تقدم .

امتداد ادارة المال الشائع الى طلب الاخلاء ، من حق كل شريك طالما لم تعترض الاغلبيـــة :

مفاد المادة ٦٠١ من القانون المدنى أن الايجار لا ينتهى بموت المؤجـــر بل تنتقل الحقـــوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك واذا تولى احـــد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيـــلا عنهم ، وكان الواقع فى الدعوى أن المؤجرين وهم مورثى المطعون ضددم والسيدة ... قد توفوا جميعا ، وانتقلت ملكية العين المؤجرة الى ورثتهم المذكورين ، وكان رفـــع الدعوى الماثـــلة بطلب الاخلاء لانتهاء العقد يندرج ضمن ادارة المال الشائع ، وكان ايـــا من ورثة المؤجرين لم يعترض على انفراد المطعون ضدهم برفعها فان ذلك يحمل على اعتبار انهم وكلاء عن جميع الورثة فى اقامتها ، وهو ما يكفى لاكتمال صفتهم فى رفع الدعـــوى . (نقض ١٦ — ١٢ — ١٩٨٢ طعن ٦٧٧ س ٤٨ ق) .

الفصل التاسع

ايجـــــار الحـــــكر

زوال الوقف الاهلي . مؤداه انقضاء الحكر على الارض الموقوفة ورد الارض الى المحكر . بقاء المحتكر فى العين بغير سند.وجوب الزامه بالتعويض دون تقيد بالحد الاقصى للاجرة المحددة فى قوانين الايجار .

ـــ مقتضى احكام المادتين الثانية والسابعة من المرسوم بقـــانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ـــ بانهاء الوقف على غير الخيرات ـــ الذى صـــدر وعمل به فى ١٤ ـــ ٩ ـــ ١٩٥٢ والمادة ٢/١٠٠٨ من القانون المدنى ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ هو انتهاء الاحكار القائمة على الاراضى التى كانت موقوفة وقفا اهليا بزوال صفة هذا الوقف ويتعين على المحتكر تبعـــا لانتهاء الحكر فى ١٤ ـــ ٩ ـــ ١٩٥٢ ان يرد الارض المحكرة التى تحت يده الى المحكر ليستغلها على الوجه الذى يراه ، فان هو بقى فى العين بغير سند ، فانه يلزم بريعها للمحكر تعويضا عما حرمه من ثمار ، وليس له أن يتحـــدى فى هذا الخصوص بالاجرة التى حددتهـــا قوانين الايجار لأن هذه القوانين لا تحكم سوى العلاقة الايجارية التى تقوم بين طرفى العقـــد ، وهما المحتكر والمستأجر منه دون العلاقة بين المحكر والمحتكر . (نقض ٢٧ ـــ ١ ـــ ١٩٧٠ طعن ٤٤٢ س ٣٥ ق) .

اجرة الحكر عند طلب تصقيعه تقدر باجرة المثل ، واعتبار ان الارض المحكرة خالية من البناء . اقامة المحتكر بناء على الارض لا اثر له . نبـــذ المشرع نظـــرية « النسبة بين اجرة الحكر وقت التحكير وقيمـــة الارض فى ذلك الوقت .

ـــ القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع ، فى تقدير أجرة الحكر عند طلب تصقيعه هى ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ اخذا من المبادىء الشرعية ان يكون التقدير على اعتبار ان الارض المحكرة حرة خالية من البناء وأن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الارض المحـــكرة ورغبـــات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الارض ، وبصقع

الجهة بسبب البناء الذى اقامه المحتكر ، وان لا يكون لحق البناء والقرار الذى للمحتكر تأثير فى التقدير ، وانه لا محل للاخذ بنظرية « النسبة » التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين اجرة الحكر وقت التحكير ، وقيمة الارض فى ذلك ، اذ لا اصل لها فى الشريعة الاسلامية ، وان اجرة الحكر يجب ان تكون دائما هى اجرة المثل . وقد اخذ المشرع بهذه القاعدة وقننها بما نص عليه فى المادة ١٠٠٥ من القانون المدنى . ولئن تضمنت المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى عبارات تفيد الاخذ بهذه النظرية ، الا ان الثابت من الاعمال التحضيرية ان المشرع قد نبذها بما ادخلته لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ من تعديلات على النص الذى كان واردا فى المشروع التمهيدى ، وما ظهر جليا من اتجاه هذه اللجنة الى عدم الاخذ بتلك النظرية ، وان فات واضعى المشروع بعد ادخال هذا التعديل ان يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة فى هذا الخصوص . (نقض ٢٧ — ١ — ١٩٧٠ طعن ٤٤٢ س٣٥ ق) .

الفصل العاشر

ايجـــار الوقف

ولاية ايجار الوقف للناظر عليه . استئجاره للوقف باطل . علة ذلك .

٩٠٩ ــ مؤدى نص مادتين ٦٢٨ ، ١/٦٣٠ من القــانون المدنى ، ان ولاية اجازه الوقف تكون لناظر عليه الذى يتولى ادارته ولا يملكها المستحق ولو انحصر فيه الاستحقاق الاباذن من القاضى او الناظر كمـــا انه لا يجوز للناظر ان يستأجر الوقف لانه فى حكم المستأجر من نفسه فيقع العقد باطلا . (نقض ١٨ ــ ٢ ــ ١٩٧٤ طعن ٣٨٥ س ٢٨ ق) .

حل الوقف على غير الخيرات اثره بقاء الاموال تحت يد الناظر كحارس حتى تمام التسليم .

ــ مؤدى نصوص القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بحل الاوقاف على غير الخيرات إن الاوقف الإهلية اعتبرت جميعهـــا منقضية وأصبحت أموالها ملكا حرا للوقف او المستحقين على النحو المبين فى تلك النصـــوص ، والى أن يتم تسليم هذه الاموال اليهم فانها تكون تحت يد الناظر لحفظهـــا وادارتها ، وتكون للناظر فى هذه الفترة صفة الحارس ، ويمتنع عليه بصفته هذه أن يستأجر تلك الاموال من المستحقين ، وانما يجوز له ذلك بعد أن يتم تسليمها اليهم . (نقض ١٨ ــ ٢ ــ ١٩٧٤ طعن ٣٨٥ س ٣٨ ق) .

اختــلاف فقهاء الشريعة الاســلامية فى ضمان متــولى الوقف الغبن الفاحش ولو كان معتمدا عالما به . هذا الرأى تأخذ به محكمة النقض أو كان الناظر بغير اجر . تاجيره اعيان الوقف بالغبن الفاحش أو عالم به . اعتباره تقصيرا جسيما يسأل عنه دائما .

ــ اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية فيما اذا كان متــولى الوقف يضمن الغبن الفاحش اذا أجر عقار الوقف بأقل من اجر المثل او لا يضمنه فقال بعض المتقدمين أنه لا يضمنه وانما يلزم المستأجر اجر المثل وقال البعض من هؤلاء أن المتولى يلزمه تمام أجر المثل وذهب راى ثالث الى ان المتــولى

يضمن نصفه ونصفه الآخر يضمنه المستأجر بينما ذهب غالبية المتأخرين الى أن المتولى يضمن الغبن الفاحش ولو كان متعمدا وعلى قول البعض عالما به لأن ذلك منه يكون جناية تستوجب عزله . وهذا الرأى الاخير هو ما تأخذ به حكمة النقض لو كان الناظر بغير أجر اذ يعتبر تأجيره اعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعمد او عالم به تقصيرا جسيما فيسأل عنه دائما . (نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٦٨ طعن ٣٨٤ س ٣٤ ق) .

عدم صحة اجارة الوقف بالغبن الفاحش . عدم بيان المادة ٦٣١ من القانون المدنى لمسئولية ناظر الوقف عن هذا الغبن . خلو المواد الاخرى فى القانون المدنى من تحديد هذه المسئولية .

— اقتصرت المادة ٦٣١ من القانون المدنى على تقرير أن اجارة الوقف بالغبن الفاحش لا تصح ، دون أن تبين مسئولية ناظر الوقف عن هذا الغبن كما خلت المواد الاخرى الواردة فى القانون المدنى فى الباب الخاص بايجار الوقف من تحديد هذه المسئولية لأن موضعها خارج عن نطاق هذا الباب . (نقض ٢٥ — ٤ — ١٩٦٨ طعن ٣٨٤ س ٣٤ ق) .

سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الاماكن المؤجرة واجزائها فيما عدا الارض الفضاء — سواء لاغراض السكن او غير ذلك من الاغراض . سريان احكام القانون رقم٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ الذى اضاف احكاما جديدة الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومنها قيام علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لعين موقوفة .

— تنص المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ان احكامه تسرى — فيما عدا الاراضى الفضاء — على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض فاذا كانت الوزارة — المطعون ضدها — قد أجرت المحل موضوع النزاع (دكان) ابتداء الى الطاعن لاستعماله فى مباشرة نشاطه التجارى فانه يكون من الاماكن التى يسرى عليها القانون رقم ٥٦٧ لسنة ١٩٥٣ الذى اضاف أحكاما جديدة الى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ منها قيام علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لعين موقوفة . (نقض ٢٩ — ٦ — ١٩٦٧ طعن ١٧٨ س ٣٤ ق) .

الفصل الحادي عشر

سلطة محكمة الموضوع ورقابة محكمة النقض

الدليل فى الدعوى . وجوب تقديمه الى محكمة الموضـــوع . لا تثريب عليها اذا هى لم تأخذ بقول عار عن الدليل .

— اذ كان يجب تقديم دليل الدعوى الى محكمة الموضوع فلا تثريب عليها اذا هى لم تأخذ بقول عار عن الدليل ، واذ لم يقدم الطاعنان ما يؤيد دفاعها بوجهيه أمام محكمة الموضوع فلا عليهـــا ان هى اطرحتـــه . (نقض ٢ — ١٢ — ١٩٨١ طعن ٧٥٨ س ٤٥ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تكييف عقد تاجير سفينة بانه مشارطة نقـل لزمن موقوت استنادا الى عبارات العقد ونصوصه والغرض الذى قصـــد اليه الطرفان من ابرامه .

— متى كان الحكم قد انتهى فى تكييف عقد ايجـــار سفينة الى أنه مشارطة نقل لزمن موقوت أخذا بعنوانه ونصوصه والمبادىء الفقهية فى شأنه فلا يكون الحكم قد اخطأ فى تكييف العقد ولا فى القانون متى كان لم يخرج عن عبارات العقد ونصوصه والغرض الذى عناه الطرفان من ابرامه وكان هذا التكييف متفقا مع مؤدى هذه النصوص — ولا يؤثر على سلامة هذا التكييف التمسك بأن السفينة كانت فى حيازة المالك اثناء مدة الايجار والاستدلال على ذلك بما أصدره المالك لربان السفينة من أوامر خاصة بتوقفها عن الســـير بسبب استيفاء الاجرة مادام ذلك من لوازم حق الفسخ المقرر للمالك اتفاقا وبنص العقد (نقض ٢ — ٢ — ١٩٥٦ طعن ٣٢٩ س ٢١ ق) .

نفى الحكم لاسباب مؤدية رضاء المستاجر بزيادة دفعهـــا فى الايجـــار ونزوله عن حق الاعتراض عليها . تقدير موضوعى .

— مناط الرضا بالنزول عن الحق الذى يمتنع معه الاعتراض عليه أن يكون الرضا بالنزول عن ذلك الحق صريحا واضحا أو أن تكون دلالته قطعية لا تفترض . فاذا كان الحكم قد نفى لاسباب مؤدية مظنة رضا المستاجر بالزيادة التى دفعها فىايجار أرض فضاء والنزول عن حق الاعتراض عليها أو القبول لتعاقد جديد فان ذلك تقدير موضوعى ولا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١ — ٣ — ١٩٥٦ طعن ١٨٩ س ٢٢ ق) .

ادعاء الوصى تأجير اطيان عديم الاهلية للغير . ثبوت عدم تنفيذ هذا العقد واستغلال الوصى هذه الاطيان لحسابه . حق المحكمة فى الزامه بأجر المثل دون الاجر المسمى فى العقد .

— لمحكمة الموضوع الا تحاسب الوصى على اساس عقد الايجار الذى يزعم ابرامه عقده مع الغير اذا تبين لها أن هذا العقد لم ينفذ وأن الوصى هو الذى استغل فعلا لحسابه اطيان عديم الاهلية اذ لها فى هذه الحالة أن تلزمه بأجر المثل دون الاجر المسمى فى العقد . (نقض ٢٩ — ٣ — ١٩٥٦ طعن ٨ س ٢٥ ق) .

الاتفاق فى عقد الايجار على « اصلاح حالة الرى » عدم مجاراة الحكم المستاجر فى تفسير هذه العبارة وجعلها شاملة لكافة وجوه الاصلاح ومنها احياء الموات بالعين المؤجرة لمخالفة ذلك لنصوص الاتفاق الصريحة . لا خطأ .

— اذا كان الحكم لم يجار المستأجر فى وجوب التوسع فى تفسير عبارة « اصلاح حالة الرى » المتفق عليها وجعلها شاملة لكافة وجوه الاصلاح ومنها احياء الموات بالعين المؤجرة لمخالفة ذلك لعبارات الاتفاق الصريحة المحددة ، فلا مخالفة فى ذلك لقواعد التفسير ولا خطأ من الحكم فى تطبيق القانون . (نقض ٣١ — ٥ — ١٩٥٦ طعن ٣١٣ س ٢٢ ق) .

استخلاص الحكم لاعتبارات واقعية أن نية الطرفين فى عقد ايجار مطحن قد انصرفت عند التعاقد الى استمرار العقد مدة قيام نظام التموين . تقدير هذه الاعتبارات موضوعى .

— متى كان الحكم قد نهج فى تكييف عقد ايجار مطحن من المطاحن تكييفا صحيحا ولم يخرج فى تفسيره عما تحتمله نصوصه فاستخلص للاعتبارات واقعية أن نية المتعاقدين قد انصرفت عند التعاقد الى استمرار العقد مدة قيام نظام للتموين فان تلك الاعتبارات مما تستقل محكمة الموضوع بتقديرها ولا رقابة لمحكمة النقض عليها . (نقض ٢٤ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٧٨ س ٢٣ ق) .

جواز الاستناد فى اثبات الوكالة فى التاجير الى اقرار الموكل فى دفاعه أمام محكمة الموضوع والى اقواله واقوال الوكيل فى شكوى ادارية .

— اذا كان الحكم قد استند فى اثبات الوكالة فى التاجير الى اقرارات الموكل سواء فى دفاعه امام محكمة الموضوع او فى شكوى ادارية والى أقوال الوكيل فى شكوى ادارية من انه استاجر ماكينة لحساب الموكل فان هذا الاستناد لا مخالفة فيه للقانون لأن تنفيذ الوكالة او الاقرار بها صراحة أو ضمنا من الادلة التى يجيزها القانون لاثبات الوكالة او لاعفاء الخصم من تقديم الدليل عليها . (نقض ٢٨ — ٢ — ١٩٥٧ طعن ٦٤ س ٢٣ ق) .

اعتراض المؤجر على تقرير الخبير المنتدب لتصفية الحساب بينه وبين المستاجر واستدلاله على ذلك بمستندات . عدم اشارة الحكم الى هذا الدفاع سكوته عن الرد عليه . قصور .

— اذا كان المؤجر قد اعترض أمام محكمة الموضوع على تقرير الخبير المنتدب لتصفية الحساب بينه وبين المستاجر فى خصوص مبالغ معينة استبعدها الخبير استدل المؤجر على وجهة نظره فى هذا الاعتراض بما قدمه من مستندات ولم يشر الحكم الى هذا الدفاع وسكت عن الرد عليه فانه يكون قد شابه فى هذا الخصوص قصور يبطله . (نقض ٣١ — ١ — ١٩٥٧ طعن ٨٤ س ٢٣ ق) .

تاجير ناظر الوقف للاطيان المملوكة للوقف . عدم كفاية ذلك لتوافر الركن المادى للحيازة .

— تاجير ناظر الوقف للاطيان المملوكة الوقف هو عمل من الاعمال القانونية وهو لايكفى لتوافر الركن المادى لحيازة الجزء المتنازع عليه من هذه

الاطيان بل يجب لتوافره وضع اليد الفعلى على هذا الجزء . فاذا كان الثابت من تقرير الخبير على ما جاء بأسباب الحكم ان شخصا آخر غير مستاجر تلك الاطيان هو واضع اليد ماديا على الجزء المتنازع عليه وانه لم يكن يدفع عنه ايجارا لناظر الوقف ولا للمستاجر منه فان القول بأن ناظر الوقف كان يضع يده على هذا الجزء لمجرد أنه يدخل فيما كان يؤجره للغير دون التثبت من وضع اليد الفعلى هو استدلال غير سائغ قانونا اذ العبرة بوضع اليد الفعلى لا بمجرد تصرف قانونى قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة . (نقض ١٤ — ٣ — ١٩٥٧ طعن ٨٩ س ٢٣ ق) .

بيع الوحدات السكنية

بطلان البيع الثانى للوحدة السكنية ولو كان مسجلا :

مفاد نص المادة ١٣٥ مدنى والمادة الاولى من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ أن بيع المالك المكان او جزء منه لمشتر ثان بعقد لاحق بعد سبق بيعه لمشترى آخر يكون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفة ذلك للنظام العام اذ أن مقتضى تجريم بيع المكان المبنى يرتب البطلان ، وهو ما اتجه اليه المشرع منذ أصدر الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى نص فى المادة ٢٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يبيع وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا (نقض ٢٠ — ٣ — ١٩٨٣ طعن ١٧٥٢ س ٤٩ ق ، نقض ١٠ — ١١ — ١٩٨٢ طعن ٢٢٠ س ٤٩ ق) .

الباب الثانى

الصيغ القانونية

الصيغ القانونية

١ ـ الزام المؤجر بتحرير العقد :

(الصيغة رقم ١)

صحيفة دعوى بالزام المؤجر بابرام عقد ايجـار تنفيذا لوعده بالايجـار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم بشارع .. قسم .. شارع .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقـد مؤرخ / / ١٩ وعد المعـلن اليه الطالب بأن يؤجر له .. « يسرى الوعد بالايجار على أى محل سواء كان خاضعا لأحكام قانون ايجار الاماكن أو لأحكام القانون المدنى » خالية بأجرة شهرية قدرها .. جنيها وتضمن عقد الوعد كافة الالتزامات المترتبـة عليه فى ذمة طرفيه ، ونص البند رقم .. على أن يظل المعلن اليه ملتزما بوعده لمدة .. بحيث أن أظهر الطالب رغبته فى ابرام عقـد ايجـار خلالها تعين على المعلن اليه ابرامه بذات الشروط الواردة بعقد الوعد ، وتم الاتفاق على أن يتم الاخطار بهذه الرغبة بموجب .. (انذار على

يد محضر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل) ونفاذ لهذا ولرغبة الطالب فى ابرام عقد الايجار فقد أعلن رغبته الى المعلن اليه بموجب ..
(يحسن أن يتم بانذار رسمى على يد محضر سواء تم الاتفاق على أن يتم بهذه الوسيلة أو بوسيلة أدنى كخطاب مسجل أو غير مسجل أو لم يتفق الطرفان على شىء من هذا باعتبار أن الانذار الرسمى أقوى هذه الوسائل وللمتعاقد أن يتخذ من الوسيلة الاقوى سبيلا ولو انصرف الاتفاق الى ما دونها ، تيسيرا عليه فى الاثبات الملقى على عاتقه) ودعاه الى ابرام عقد الايجار وتسليمه العين لحاجته اليها خلال اسبوعين من اعلان هذه الرغبة الا أن المعلن اليه امتنع عن ذلك .

ولما كان المقرر قانونا أنه اذا كان الوعد بالايجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر اذا رغب فى استئجارها وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه يشترط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الايجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها الزام الواعد باتمام الايجار للموعود له خلالها بحيث أن أبدى الاخير رغبته فى ذلك خلالها تعين الزام الواعد بأن يبرم عقد الايجار ، «نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٥٧٠ س ٤٣ ق» .

واذ كان ما تقدم ، وكان الثابت من عقد الوعد المقدم بحافظة الطالب انه استوفى كافة العناصر الجوهرية التى يتطلبها القانون بالنسبة لعقد الايجار وذلك بتحديد العين المؤجرة كمحل لعقد الايجار والاجرة التى تم الاتفاق عليها ومدة العقد باعتبارها مشاهرة وفقا للالتزام بالوفاء بها ، كما تم الاتفاق على المدة التى يتعين على الطالب

اظهار رغبته خلالها فى ابرام العقد والتى تنتهى فى / / ١٩ وقد استعمل الطالب حقه خلالها حسبما هو ثابت من الانذار الرسمى المقدم بحافظة مستندات الطالب .

ويترتب على ما تقدم حق الطالب فى استصدار حكم بالزام المعلن اليه بان يبرم معه عقد ايجار عن عين النزاع بذات الشروط التى تضمنها عقد الوعد بالايجار المؤرخ / / ١٩ وتسليم العين المؤجرة للطالب خالية مما يشغلها ، على أن تبدأ الالتزامات المترتبة على ذلك ابتداء من تاريخ تسليم العين معدة للانتفاع بها بالغرض المعدة له .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار للطالب عن .. « العين المبينة بعقد الوعد » لقاء أجرة شهرية قدرها .. جنيها وبذات الشروط التى تضمنها عقد الوعد بالايجار المؤرخ / / ١٩ مع التسليم ، والزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) الاتفاق على تحديد المدة التى يجوز فيها الزام الواعد باتمام

الأيجار خلالها لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا ؛ فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفـاق المدة المعقولة التى يقـدرها المتعاقدان لنفاذ الوعد بالايجار . نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٥٧٠ س ٤٣ق ، ففى حالة انصراف الوعد الى عقار فى دور التشييد تكون المدة ممتدة الى ما بعد الأنتهاء من أعمال التشطيب .

(الصيغة رقم ٢)

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر

بتحرير عقد ايجار بناء على تعاقد شفوى

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بتاريخ / / ١٩ اتفق المعلن اليه مع الطالب على أن يؤجر الاول للثانى الشقة رقم .. بالعقار المملوك له والكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها فابرم بذلك عقد شفوى تسلم الطالب بموجبه العـين المؤجرة من المعلن اليه واستمر انتفاعه بها حتى تاريخ رفع هذه الدعوى، وقام كل طرف بتنفيذ التزامه المقرر قانونا والمترتب على هذه العلاقة .

واذ عرض الطالب على المعلن اليه أن يحرر له عقد ايجار عن العين

التى يشغلها أو يعطيه وصولا لقاء الاجرة التى يقوم بدفعها له شهريا وفاء لالتزامه ، فامتنع عن ذلك .

لما كان ذلك وكانت الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على انه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات، مما مؤداه ان المشروع قد أجاز للمستاجر أن يثبت واقعة التاجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها وغاية المشرع من هذا سواء بامتناع المؤجر عن تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اتخاذه وسيلة لاخفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق استثناء من أحكام المادتين ٦٠ ، ٦١ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ « عقد الايجار للمؤلف ص ٤٤ » .

واستنادا الى ما سلف ، فان الطالب يتمسك باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات واقعة التأجير بينه وبين المعلن اليه عن شقة النزاع ويكون هذا الطلب متفقا وصحيح القانون بما يجيز قبوله .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ ليسمع الحكم عليه بثبوت العلاقة الايجارية فيما بينه وبين الطالب عن شقة النزاع اعتبارا من / / ١٩ لقاء أجرة شهرية قدرها .. جنيها مع الزامه بتحرير عقد ايجار للطالب ، والزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) تقتصر هذه الصحيفة على مستأجر الاماكن الخاضعة لقانون ايجار الاماكن ذلك أن مستأجر الاماكن الخاضعة للقانون المدنى كمستأجر الارض الفضاء والحدائق والوحدات المفروشة والمنقول ويشمل ذلك المتجر والمصنع ، يلتزم عند اثباته لعقد الايجار بالقواعد العامة المقررة بالمادتين ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالاثبات .

(٣) اذا رفع المؤجر دعوى بطرد المستأجر أو باخلائه استنادا لعدم وجود عقد ايجار ، كان للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بابداء طلب عارض يثبته بمحضر الجلسة بوجود عقد ايجار شفوى بينه وبين المؤجر ويطلب الحكم له بثبوت العلاقة الايجارية مع الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له عن عين النزاع وباحالة طلبه الى التحقيق لاثباته وحينئذ لا تفصل المحكمة فى دعوى الاخلاء الا بعد الفصل فى الدعوى الفرعية فان رفضتها قضت بالاخلاء أما ان قبلتها رفضت دعوى الاخلاء.

(الصيغة رقم ٣)

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر
بتحرير عقد ايجار بناء على امتداد الايجار للطالب

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر السيد/.. .. من المعلن اليه الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وكان الطالب يقيم مع المستأجر وهو قريب له من الدرجة .. « الثانية أو الثالثة » باعتباره .. « أخ أو عم ، انظر فى درجات القرابة الملاحظة ٢ بنهاية هذه الصيغة » اقامة دائمة ومستقرة منذ / / ١٩ واستمرت اقامته حتى رفع هذه الدعوى وكان يعول فى مأواه على الشقة سالفة البيان .

وبتاريخ / / ١٩ ترك المستأجر الاصلى الشقة للطالب لاستقلاله بأخرى وحرر اقرارا يفيد ذلك على صلب عقد الايجار ، فأخطر الطالب المعلن اليه بذلك ودعاه الى تحرير عقد ايجار له فى مهلة تضمنها الاخطار الا أنه امتنع .

واذ تنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ثم نصت الفقرة الثالثة على أنه فى جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل

العين ويلتزم الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد . مما مفاده أنه بالنسبة لأقارب المستأجر الاصلى حتى الدرجة الثالثة الذين كانو يقيمون معه لمدة سنة سابقة على تركه العين المؤجرة يحق لهم البقـاء بها فلا ينتهى عقد الايجار بالنسبة لهم اذ يصبحون مستأجرين أصليين فور تحقق هذا الترك وتنشأ علاقة ايجارية مباشرة فيمـا بينهم وبين المؤجر وتنفصم علاقة الاخير بالتارك ، ولذلك الزم المشرع المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن تم الترك له متى كان قريبا للتارك حتى الدرجة الثالثة وكان يقيم معه اقامة مستمرة لمدة سنة سابقة على الترك « عقد الايجار للمؤلف صفحة ٣٤٤ وما بعدها » .

لما كان ما تقدم ، وكانت اقامة الطالب مع المستأجر الاصلى وهو قريب له من الدرجة .. « الثانية أو الثالثة » بدأت فى / / ١٩ ثم ترك المستأجر الاصلى العين للطالب فى / / ١٩ فان مدة اقامة الاخير بها حتى الترك تكون .. سنة ، .. شـهرا وكانت تلك الاقامة مستمرة ومستقرة فان شروط المادة ٢٩ سالفة البيان تكون متوافرة ومن ثم يحق للطالب الزام المعلن اليه بتحرير عقد ايجار له اثباتا لهـذه العلاقة المباشرة اعتبارا من / / ١٩ .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار للطالب اعتبارا من / / ١٩ عن شقة النزاع رقم .. محل العقد السابق صدوره بتاريخ / / ١٩ والمبرم مع المستأجر

السابق ، مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان •

(٢) أقارب الدرجة الثانية هم الاخوة والاخوات ، وأخوة وأخوات أحد الزوجين يعتبرون أقارب من الدرجة الثانية بالنسبة للزوج الآخر ، فقد ساوى القانون بين أقارب النسب والمصاهرة يستوى فى ذلك الاخوة الاشقاء والاخوة لأم أو لأب • أما أقارب الدرجة الثالثة فهم الاعمام والعمات والخيلان والخالات وأبناء الاخ وأبناء الاخت وذلك بالنسبة لقرابة النسب ، أما بالنسبة لقرابة المصاهرة فيعتبر أعمام وخيلان وخالات وأبناء الاخ وأبناء الاخت بالنسبة لاحد الزوجين أقرباء من الدرجة الثالثة بالنسبة للزوج الآخر ، فعم الزوج يعتبر قريبا له من الدرجة الثالثة وأيضا يعتبر قريبا للزوجة من ذات الدرجة وهكذا •

(٣) اذا رفع المؤجر دعوى طرد أو اخلاء على القريب استنادا لعدم وجود عقد ايجار ، كان للقريب أن يدفع هذه الدعوى بابداء طلب عارض يثبته بمحضر الجلسة باستمرار عقد الايجار بالنسبة له لتوافر شروط المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويطلب الحكم له بثبوت العلاقة الايجارية مع الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له عن عين النزاع وباحالة طلبه الى التحقيق لاثباته ، وحينئذ لا تفصل المحكمة فى دعوى الاخلاء الا بعد الفصل فى الدعوى الفرعية ، فان رفضتها قضت بالاخلاء، أما ان قبلتها رفضت دعوى الاخلاء •

أما اذا رفع المؤجر دعوى الاخلاء على المستأجر الاصلي وحده : كان للقريب أن يتدخل فيها هجوميا طالبا قبول تدخله ورفض دعوى الاخلاء والزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له ، ووفقا لنص المادة ١٢٦ من قانون المرافعات يكون التدخل بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى أى بايداع صحيفة التدخل قلم الكتاب قبل يوم الجلسة ، أو بطلب يقـدم شفاهة بالجلسة فى حضور الخصم ويثبت فى محضرها « أنظر الصيغة رقم ٣٥٤ عندما يتم التدخل بصحيفة » .

(٤) اذا كان سبب استمرار الايجار للقـريب هو وفاة المستأجر الاصلى فتعدل الصيغة على هذا الاساس فتستبدل الوفاة بالترك .

(٥) ان كانت مدة شغل المستأجر الاصلى للعين أقل من سنة عند الوفاة أو الترك امتد الايجار للقريب المقيم متى كانت اقامته مستقرة . أما ان طالت مدة الشغل عن سنة ، فيكفى أن تستمر الاقامة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك .

(٦) يكفى لاستمرار الايجار بالنسبة للزوجة وأقرباء الدرجة الاولى كالابناء والآباء اقامتهم لأية مدة مهمـا قصرت قبـل الوفاة أو الترك « عقد الايجار للمؤلف ، صفحة ٣٤٦ ، ٣٤٧ » .

(الصيغة رقم ٤)

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لاقراره ضمنا التنزول عن الايجار للطالب

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر السيد/.. .. عين النزاع من المعلن اليه بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وبتاريخ / / ١٩ تنازل المستأجر سالف الذكر عنها للطالب بموجب اقرار موقع منه محرر بصلب عقد الايجار وتم تنفيذ هذا التنازل بتسليم العين للطالب فى ذات تاريخ صدوره وانفرد الطالب بالانتفاع بها وتنفيذ الالتزامات المترتبة على الايجار ومنها الوفاء بالاجرة للمعلن اليه الذى ظل يقبضها من الطالب دون أى اعتراض أو تحفظ مما مفاده القبول الضمنى للطالب باعتباره مستأجرا حل محل المستأجر السابق ويكون المعلن اليه قد تنازل تنازلا ضمنيا عن البند الوارد بعقد الايجار منصرفا الى حظر التنازل عن الايجار بدون موافقة كتابية منه ، ومن ثم تنشأ علاقة مباشرة فيما بينه وبين الطالب منصرفة الى ايجار عين النزاع للاخير بذات شروط العقد المتنازل له عنه وما يترتب على ذلك من حقوق والتزامات بالنسبة لطرفيه ، اذ يتضمن التنازل عن الايجار حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ولذلك يخضع من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التى تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الايجار كحوالة حق فى حق المؤجر الا من وقت اعلانه بالتنازل أو قبوله له حسبما تنص عليه المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ولا ينفذ فى حق الدائن كحوالة دين الا اذا أقرها . نقض ١٩٧٨/١/٢ طعن ٥ س ٤٤ ق .

فان تضمن عقد الايجار شرطا يحظر على المستأجر التنازل عن الايجار بغير تصريح كتابى من المؤجر ، فحينئذ لا يكفى اعلان الاخير بالحوالة لتنفذ فى حقه انما يتعين قبوله لها حتى يستفاد من هذا القبول تنازله عن حظر التنازل عن الايجار ويكفى فى هذا القبـول أن يكون ضمنيا ، لما هو مقرر قانونا من أن اشتراط الكتابة فى الاذن بالتصريح بالتنازل عن الايجار ليس ركنا شكليا فيه وانما اشترطت الكتابة كوسيلة للاثبات ومن ثم فيجوز اثبات الاذن بالاقرار الصريح أو الضمنى . نقض ٢٠/٢/١٩٨٠ طعن ٩٥٦ س ٤٨ ق وكذلك بالبينة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز اثبات التنازل الضمنى عن الحظر بالبينة اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل ، نقض ٦/٦/١٩٧٩ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق .

لما كان ذلك ، وكان المعلن اليه قد علم بالتنازل عن الايجار وأقره، يدل على ذلك .. « سكنه بذات العقـار الكائنة به عـين النزاع دون اعتراض أو تحفظ مما يتوفر به الموافقة على التنـازل اذ أن قبـض المالك ـ أو وكيله كالبواب ـ الاجرة من المتنازل له عن عقد الايجـار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الاذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فى الاذن ومن ثم يعـد بمثابة اقرار من المالك لتنـازل عن الايجـار . نقـض ١٢/١/١٩٧٧ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق .

ومتى تحققت موافقة المؤجر على التنازل عن الايجار وقبوله له ، قامت بينه وبين المتنازل له علاقة مباشرة اذ يصبح الاخير هو المستأجر للعين ومن ثم يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار جديد له حتى يتمكن من

الانتفاع بالعين لما قد يتطلبه ذلك من ضرورة وجود عقد ايجار باسم المستأجر . انظر نقض ١٩٧٧/١/١٢ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق ، ١٩٧٦/٣/٣ طعن ٤٨٧ س ٤٢ ق.

ويركن الطالب فى اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا بما فى ذلك البينة والقرائن .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بثبوت العــلاقة الايجارية فيما بينه وبين الطالب عن العين المبينة بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ لقــاء أجرة شــهرية قدرها .. والزامه بتحرير عقد ايجار للطالب عنها بذات شروط العقد المشار اليه اعتبارا من / / ١٩ والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشــمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا رفع المؤجر دعوى طرد أو اخلاء على المتنازل له استنادا لانتفاء التصريح الكتابى الصريح ، كان للاخير أن يدفع هذه الدعوى بابداء طلب عارض يثبته بمحضر الجلسة بقيام علاقة ايجارية عن عين

النزاع فيما بينه وبين المؤجر لتنازله الضمني عن حظر التنازل عن الايجار واقراره للعلاقة الجديدة ، ويطلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية مع الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له وباحالة طلبه الى التحقيق لاثباته ، وحينئذ لا تفصل المحكمة فى دعوى الاخلاء الا بعد الفصل فى الدعوى الفرعية ، فان رفضتها قضت بالاخلاء أما ان قبلتها رفضت دعوى الاخلاء ، كما يجوز له رفعها بصحيفة تتضمن هذه الطلبات وفقا للصيغة رقم ٣٥١ » .

(٣) تسرى الصيغة بالنسبة لكافة الاعيان ومنها المتاجر ، أنظر نقض ١٩٧٩/٦/٦ طعن ١٣٨٥ س ٤٧ ق ، متى كانت الدعوى مستندة الى تنازل المؤجر عن حظر التنازل عن الايجار .

(٤) لا موجب لاختصام المستأجر المتنازل لعدم اعتباره خصما حقيقيا فى الدعوى اذ يحاج بتنازله .

(الصيغة رقم ٥)

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية والزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لتوافر شروط الجدك

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

١ — السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ — السيد/.. .. ..

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه الثانى محل النزاع من المعلن اليه الاول بأجرة شهرية قدرها .. جنيها بغرض انشاء متجر به ، وتم تنفيذ ذلك فأنشأ متجرا لبيع .. وظل يمارس تلك التجارة منذ ابرام العقد وحتى الجأته الضرورة الى بيعه لمن يمارس فيه نفس التجارة حسبما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى .

واذ تنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على انه يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين ، وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان ، وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها .

واعمالا لهذا النص ، قام المعلن اليه الثانى باعلان المعلن اليه الاول على يد محضر بتاريخ / / ١٩ بعزمه على بيع متجره الى الطالب للضرورة التى الجأته الى ذلك وتتمثل فى .. « تقدم العمر به

وقعوده عن العمل ، أو لكساد تجارته وعـدم توافر الامكانيات لديه لتطويرها وممارستها على النحو الامثل مما يهدده بخسارة محققة ، فان كان ورثة المستأجر هم الذين باعوا بعد وفاة مورثهم فتتحقق الضرورة بالنسبة لهم ان لم تكن لهم دراية كافية بممارسة تجارة مورثهم ، وانظر فى شرط الضرورة ، عقد الايجار للمؤلف صفحة ٤٧٥ » . بثمن اجمالى قدره .. جنيها ، واذ قدرت البضاعة والمنقولات الموجودة بالمحل بمبلغ .. جنيها فيكون ثمن البيع بعد خصم قيمة هذه المنقولات مبلغ .. جنيها ، يستحق المعلن اليه نصفه .

واذ انقضى الأجل المحدد بالمادة ٢٠ سـالفة البيان دون ابداء المعلن اليه الاول رغبته فى الشراء لقاء دفع نصف الثمن بعد خصم قيمة المنقولات ، فانه يحق للمعلن اليه الثانى بيع المتجر لغير المالك ؛ ومن ثم قام ببيعه للطالب لقاء الثمن الاجمالى المشار اليه بموجب عقد بيع متجر مؤرخ / / ١٩ .

وازاء ما تقدم ، قام الطالب بانذار المعلن اليه بمضـمون ذلك وتضمن الانذار عرض نصف الثمن عليه عرضا حقيقيا فامتنع عن قبوله فأودع خزينة المحكمة على ذمته ايداعا مشروطا بتحرير عقد ايجـار للطالب عن عين النزاع ، ثم أقام دعواه .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسـعة صـباحا ليسمعا الحكم :

أولا : بصـــحة العرض والايداع واعتبـــار ذلك وفاء من الطالب مباشرة الى المعلن اليه الاول •

ثانيا : بصحة ونفاذ عقـد بيـع المتجـر المؤرخ / / ١٩
والمتضمن بيع المعلن اليه الثانى للطالب المتجر المبين بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ لقاء ثمن مقبوض قدره •• جنيها، وذلك فى مواجهة المعلن اليه الاول •

ثالثا : بالزام المعلن اليه الاول بتحرير عقد ايجار للطالب عن عين النزاع سالفة البيان بذات شروط العقد السابق الصادر للمعلن اليه الثانى اعتبارا من / / ١٩ « تاريخ البيع » ، مع الزام الاول المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان •

(٢) راجع عقدالايجار للمؤلف للوقوف على حكم ايداع ما يقل عن نصف الثمن الموضح بالاعلان فى حالة ادعاء المالك بصورية هذا الثمن ، وحكم الايداع فى غير خزينة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ، وحكم ابداء المالك رغبته خلال الاجل وتراخى الايداع الى ما بعد انقضائه •

(٣) اذا ادعى المالك انتفاء شروط بيع الجدك ، كان على البائع طلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذه الشروط ، وفى هذه الحالة يتعين على المحكمة أن تبحث أولا هذه الشروط فان توافرت لديها انصرفت الى بحث الطلبات الواردة بالصحيفة •

(٤) وفى دعوى المؤجر بالاخلاء لانتفاء شروط الجـدك ، أنظـر الصيغة رقم ١٥٢ .

(الصيغة رقم ٦)

صحيفة دعوى بالزام المستاجر بتقديم

نسخة عقد الايجار الخاصة به

أنظر الصيغة رقم ٣٣٨ فى حالة فقد المؤجر للنسـخة الخاصة به والاخذ بقوله اذا امتنع المستأجر عن تقديم نسخته .

(الصيغة رقم ٧)

اعلان مالك المتجر بالثمن المعروض على يد محضر

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. قسم .. شارع .. محافظة . مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

يستأجر الطالب من المعلن اليه المحل التجارى الكائن .. بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ لمباشرة تجارة .. وقد اضطر الطالب لعرض متجره للبيع لضرورة الجأته الى ذلك تتمثل فى .. فتقدم للشراء السيد/.. .. بثمن اجمالى قدره .. جنيهـا ، ولما كانت المنقولات

الموجودة بالمتجر تقـــدر بمبلغ .. جنيهـــا ، فيكون الثمن الذى يلتزم الطالب بدفع نصفه للمعلن اليه قدره .. جنيها ، وذلك بعد خصم قيما هذه المنقولات .

وعملا بنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجب على المعلن اليه اذا رغب فى الشراء أن يعلن رغبته فى ذلك مع ايداع نصف الثمن خزينة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ هذا الاعلان ، والا حق للطالب البيع لغيره .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا تنفيذا لاحكام القانون .

ولأجل العلم ..

(الصيغة رقم ٨)

اعلان مالك المتجر رغبته فى شرائه وايداعه نصف الثمن مع حفظ حقه فى الطعن بالصورية

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بتاريخ / / ١٩ تلقى الطالب من المعلن اليه اعلانا رسميا تضمن .. ويبدى الطالب رغبته فى شراء المتجر ويقر بأنه سوف يودع نصف الثمن الموضح بالاعلان المشار اليه خزينة محكمة .. الجزئيـة الكائن بدائرتها العقار ، ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقـد الايجـار وتسليم العين . مع الاحتفاظ بحقه فى الطعن على الثمن الوارد بالاعلان بالصورية .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا متضمنة اعـلان الطالب رغبته فى شراء المتجر وفقا للثمن المعلن عنه مع حفظ حقه فى الطعن عليه بالصورية .

ولأجل العلم ..

ملاحظة : يراعى أن يتم اعلان الرغبة وايداع نصف الثمن بعـد خصم قيمة المنقولات خزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقـار خلال شهر من تاريخ تسلم المالك للاعلان ولا يلزم أن يتم اعلان الرغبة والايداع فى يوم واحد طالما تم الاجراءان خلال الشـهر المشار اليه والا سقط حقه فى الشراء ، ولا يحول ذلك دونه ورفع دعوى اخـلاء استنادا لانتفاء شروط بيع المتجر .

(الصيغة رقم ٩)

صحيفة دعوى ثبوت العلاقة الايجارية لأرض زراعية

وتحرير عقد ايجار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. المزارع المقيم .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بتاريخ / / ١٩ « أو فى غضـون السنة الزراعية ١٩ » اتفق المعلن اليه مع الطالب على أن يؤجر له أرضا زراعيـة مساحتها س ط ف كائنة بزمام .. يحدها من الناحية البحرية .. والقبلية .. والشرقية .. والغربية .. بأجرة سنوية قدرها .. جنيها ، وتنفيذا لهذا الاتفاق الشفوى قام المعلن اليه بتسليم الطالب الارض المؤجرة بتاريخ / / ١٩ « فى شهر .. سنة ١٩ » ومنذ هذا التاريخ يباشر الطالب زراعتها .

ولحاجة الطالب لعقد ايجار حتى يتمكن من صرف المقررات الزراعية الخاصة بأرضه ولاستقرار حيازته لها فقد طالب المعلن اليه بتحرير عقد ايجار له يودع نسخة منه الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .. فامتنع .

ولما كانت المادة ٣٦ مكررا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ تنص على أنه اذا امتنع أحد الطرفين على توقيع عقد الايجار وجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة التى عليها أن تحيل الامر الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية وللاخيرة اذا ثبت لها قيام العلاقة الايجارية أن تصدر قرارا بذلك وتكلف رئيس

الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع ويكون هذا العقد ملزما للطرفين .

ثم صدر القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بالغاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وأحل محلها المحكمة الجزئية المختصة ، ومن ثم فاذا أمتنع أحد الطرفين عن تحرير عقد ايجار الارض الزراعية تعين اعمال المادة ٣٦ مكررا سالفة الذكر بأن يقوم الطرف الآخر بابلاغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية التى تقع الارض المؤجرة بدائرتها وحينئذ يقوم رئيسها باحالة البلاغ الى المحكمة الجزئيــة التى تقــع الارض بدائرتها فتتحقق بكافة طرق الاثبات المقررة قانونا من حقيقة العلاقة ولها فى سبيل ذلك أن تجرى تحقيقا وتسأل رجال الحفظ عن واضع اليد لتأخذ من وضع اليد قرينة تعزز بها ما تجمع لديها من أدلة تفيد قيام علاقة ايجارية ، ومتى ثبت لها قيام هذه العلاقة اصدرت قرارا بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع وتسلم نسخه منه لكل طرف وتودع الثالثة مقــر الجمعية مع صورة رسمية من قرار المحكمة ويكون هذا العقــد ملزما للجانبين .

ولما كان نص المادة ٣٦ مكررا نصا تنظيميا فيمــا يتعلق بابلاغ الجمعية بالامتناع عن توقيع العقد اذ يقتصر دورها على احالة البلاغ الى المحكمة دون اتخاذ اجراء فى شأنه يتعلق بموضوعه اثبــاتا أو مصالحة ، ومن ثم جاز اللجوء مباشرة الى المحكمة الجزئية لاثبــات العلاقة الايجارية واصدار قرار بذلك وتكليف رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بتحرير العقد وتوقيعه عن الطرف الممتنع .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بثبوت العلاقة الايجارية فيما بينه وبين الطالب اعتبارا من العام الزراعى ١٩/ ١٩ وبتكليف رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .. بتحرير العقد بالاجرة القانونية اعتبارا من / / ١٩ وتوقيعه نيابة عن المعلن اليه وتسليم الطالب والمعلن اليه نسخة منه وايداع أخرى مقر هذه الجمعية مع صورة رسمية من حكم المحكمة ، مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) وفقا للقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بتعديل بعض نصوص قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يجوز استئناف الاحكام الصادرة من المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوى خلال ثلاثين يوما من صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية . ويكون للمحكمة الجزئية ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى كافة المنازعات الزراعية .

(٢) لا تقبل الدعاوى من المؤجر أو المستأجر الا اذا وجد عقد ايجار مكتوب فلا يكفى العقد الشفوى ، مما يوجب استصدار حكم بتحرير العقد قبل اثارة أى نزاع .

٢ ـ التزامات المؤجر :

(الصيغة رقم ١٠)

صحيفة دعوى بالزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

أنه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه .. « عين النزاع » باجرة شهرية قدرها .. جنيها وتم اثبات تاريخ هذا العقد فى / / ١٩ وقد تضمن البند .. منه التزام المعلن اليه بتسليم عين النزاع خلال .. شهرا صالحة للغرض المؤجره من أجله ، وقد امتنع عن تنفيذ هذا الالتزام بالرغم من انقضاء الاجل المحدد لذلك وانذاره على يد محضر بتاريخ / / ١٩ .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ و ٥٦٥ ، ١/٤٣٥ من القانون المدنى أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر

بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق فى الزمان المتفق عليه ، فان أخل المؤجر بهذا الالتزام وكان ممكن تنفيذه عينا حق للمستأجر أن يطلب القضاء له به . واذ كان المؤجر لا يمارى فى أحقية الطالب فى تسلم العين المؤجرة حسبما تضمنه عقد الايجار وكانت العين معدة فعلا للغرض المؤجرة من أجله ومن ثم كان للطالب أن يستصدر حكما بالزام المعلن اليه بتسليمها له .

ولما كان المقرر قانونا أن الاجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتحقق التزام الطالب بدفع الاجرة الا اعتبارا من تاريخ تسلمه لها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بتسليم عين النزاع المبينة بعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ للطالب فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من منفعة وفقا لما تضمنه العقد ، مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا سلمت العين بحالة لا تفى بالغرض منها كاملا كان للمستأجر رفع دعوى بانقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع كما له أن يطلب الفسخ .

(الصيغة رقم ١١)

صحيفة دعوى مستعجلة بالترخيص باستكمال الاعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الاجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه .. (عين النزاع مع تعيينها تعيينا كافيــا) بأجرة شــهرية قدرها .. جنيها ، والتزم المعلن اليه باتمام تشطيبها واعدادها لتفى بالغــرض الذى أوجرت من أجله وتسليمها خلال .. شهرا ، وعندما تسلم الطالب العين المؤجرة تبين له وجود نقص كبير فى الاعمال تتمثل فى .. فرفع الدعوى المستعجلة رقم .. لسنة ١٩ بطلب اثبات حالة العين وتحــديد الاعمال الناقصة التى كان يجب على المعلن اليه اتمامها حتى تفى العين بالغرض المؤجرة من أجله ، وقد خلص الخبير المنتدب فى دعوى اثبات الحالة الى حصر هذه الاعمال وهى .. بتكلفة قدرها .. جنيها .

واذ تنص الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد اعذار المالك استكمال

الاعمال الناقصة بترخيص من قاضـــى الامور المستعجلة مع خصـــم التكاليف من الاجرة .

فقد قام الطالب باعذار المعلن اليه بتاريخ / / ١٩ ودعاه الى استكمال الاعمال الناقصة حتى تفى العين المؤجرة بالغرض المؤجرة من أجله وحدد لذلك اسبوعين من تاريخ الاعذار الا أنه امتنع عن ذلك، فرفع الطالب دعوى اثبات الحالة وأعقبها بالدعوى الماثلة .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى دعوى اثبات الحالة المشار اليها وذلك بعد أن تقرر المحكمة ضمها .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هـــذا وكلفته بالحضـــور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالترخيص للطالب فى استكمال الاعمال الناقصة بعين النزاع الموضحة بعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ وفقا لما تضمنه تقرير خبير اثبات الحالة مع خصم التكاليف من الاجرة ، والزام المعلن اليه المصاريف، ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) يراعى اعذار المالك باعلانه على يد محضر بمضمون ما أوضحناه بهذه الصحيفة .

(٢) تقتصر الفقـــرة الاخـــيرة من المادة ١٣ على الوحدات التى

سلمت ولم تستكمل أعمالها ، أما قبل التسليم عندما يتوقف المؤجر عن اتمام الاعمال اللازمة حتى تفى العين بالغـرض المؤجرة من أجله ، فيسرى حكم المادتين ١٠ و ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بشأنها قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ؛ فيتقدم المستأجر فى المناقصة العامة التى تعلن عنهـا مديرية الاسـكان والتعمير ويناقص بالنسـبة للاعمـال المتعلقة بالوحدة التى يستأجرها ، وبعد رسو العطاء عليه يتسلم الوحدة من المديرية لاتمام الاعمال الناقصة ويخصم بعد ذلك التكاليف من الاجرة دون حاجة الى تصريح صريح بذلك اذ يتضمن قرار اسـناد العملية اليه اجراء هذا الخصم ضمنا ان لم ينص القرار على ذلك صراحة .

وللمستأجر أن يتقدم بشكوى لهـذه المديرية لاستعمال حقهـ المتقدم حتى يتمكن من استكمال الاعمال الناقصة .

(٣) يجوز للمستأجر بعد ذلك رفع دعوى ضد المؤجر بانقـاص الاجرة عن فترة استكمال الاعمال بقدر ما نقص من الانتفاع .

(٤) يجب أن يقتصر قاضى الامـور المستعجلة فى حكمـه على التصريح للمستأجر باستكمال الأعمال الناقصة بنفسه أو تحت اشراف الخبير دون تحديد للمصاريف التى يجب الا تتجاوزها هذه الاعمـال تاركا ذلك لمحكمة الموضوع ، وقد أغفلنا التنويه الى مصاريف الاعمال بالطلبات التزاما بطبيعة الاجراء الوقتى .

(الصيغة رقم ١٣)

صحيفة دعوى مستعجلة بالترخيص فى اجراء الترميمات الضرورية مع خصم التكاليف من الاجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

واعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .. بالعقار الكائن .. بغرض استعمالها سكنا خاصــا بأجرة شهرية قدرها .. جنيها وقد تلفت مواسير الصرف العموميـه الخاصة بدورات المياه مما أدى الى تسرب المياه بالمبانى الى حد ترتب أسرته ابستعمالها منذ / / ١٩ انتقاصا لحقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وقد قام الطالب باعذار المعلن اليه على يــد محضر بتاريخ / / ١٩ منبها عليه اجراء الاصلاح واعادة دورة المياه الى الحالة التى تفى بالغرض منها خلال ثلاثة أيام من الاعذار والا اضطر الطالب الى حبس الاجرة التى قد تستحق مستقبلا واستصدار ترخيص من قاضى الامور المستعجلة فى اجراء ذلك خصما من الاجرة ، الا أن المعلن اليه امتنع عن ذلك رغم اعذاره .

واذ تنص المادة ٥٦٨ من القانون المدنى على أنه اذا تأخر المؤجر

بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الاجرة ، وهذا دون اخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة • ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الاجرة • وقد جرى نص المادة ٥٦٧ من ذات القانون على أنه على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية •

مفاد ذلك ، أنه اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التى سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات ، فان للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الاجرة وينطوى تحت الترميمات التى يلتزم المؤجر بها اقامة دورة المياه التي كانت بالعين المؤجرة وهدمت ولا يساغ القول باعتبار ذلك انشاءات جديدة بعد هلاك دورة المياه مما لا يلزم به المؤجر « أنظر فى ذلك نقض ١٩٥٢/٦/١٢ بعقد الايجار للمؤلف ص ٧٤ » ولا يحول دون تنفيذ التزام المؤجر ما نصت عليه المادتان ٧ ، ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لانصرافهما الى تخصيص مبلغ من الحصيلة المنصوص عليها بالمادة السابقة تودع تحت يد المؤجر لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وعند اجراء ذلك تقسم المصاريف ما بينه وبين شاغلى المبنى ، والزمت المادة الثامنة

هؤلاء الشاغلين بدفع ما يخصهم منها ورتب على الاخلال بذلك ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار قانونية • يدل ذلك على بقـاء التزام المؤجر على نحو ما كان عليه قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، بحيث اذا انفق مصاريف فى اصـلاح وترميم المبنى أو احدى وحداته كان له تقسيمها حسبما تنص عليه المادة التاسعه من هذا القانون •

ولما كان المبنى منشأ فى / / ١٩ ومن ثم تسرى الفقرة رقم ••• من المادة التاسعة سالفة الذكر ويتحمل الطالب نسبة ٠٠٠٪ من أعباء الترميم والصيانة ويتحمل المعلن اليه نسبة ٠٠٠٪ من هذه الاعباء، ويتم خصم الاجرة بقدر ما يخص الاخير منها •

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضـور أمام محكمة الامـور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسـعة صباحا ليسـمع الحكـم بالترخيص للطالب فى اجراء الترميات الضرورية الموضحة بصدر هذه الصحيفة مع خصم التكاليف من الاجرة ، والزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

ملاحظة :

(١) أنظر الملاحظات أرقام ١ و ٣ و ٤ بالصيغة السابقة •

(٢) قيام المستأجر بالاصـلاحات الضرورية لا يقتضى سـوى

اعذار المؤجر دون حاجة لرفع دعوى اثبات حالة . نقض ١٧/٣/١٩٥٥ عقد الايجار للمؤلف ص ٧٥ .

(الصيغة رقم ١٣)

صحيفة دعوى رجوع على المؤجر بضمان التعرض

بسبب تاجيره مدخل العقار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن ..

وبتاريخ / / فوجىء الطالب بوضع بضائع ومنقولات أخرى بمدخل العقار مملوكة للسيد/.. .. الذى استغل هذا المدخل كمتجر وهو ما يحول دون الطالب كمستأجر لاحدى الوحدات والانتفاع الكامل بأجزاء العقار المعدة للانتفاع المشترك للمستأجرين لما ترتب على هذا الاستغلال من وجود البضائع والصناديق المعدة لتعبئتها وازدحام

العملاء بالمدخل على نحو يسبب حرجا وضيقا شديدين للطالب وأفراد اسرته الذين يشاركونه الاقامة بالعين المؤجرة ٠

واذ تنص المادة ٥٧١ من القانون المدنى على أنه « على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفـاع المستاجر بالعـين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخـل بهذا الانتفاع ، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصدر منه او من اتباعه بل يمتد هذا الضـمان الى كل تعرض أو اضرار بالمبنى مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر » مفاد ذلك أن المؤجر يضمن التعرض الشخصى الصادر منه سواء كان قانونيا أو ماديا ، كما اذا مكن الغير من استغلال مدخل العقار مما يتوفر به الاخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة باعتبـار هذا المدخل من ملحقاتها الذى ينعين بقاؤه بالحالة التى كان عليها وقت ابرام عقد الايجار مخصصا للانتفاع المشترك دون شغله بأية منقولات، حتى يؤدى الغرض المخصص من أجله وهو دخول المستأجرين وخروجهم بأمتعتهم دون حائل أو ضيق ٠

ولما كان المقرر قانونا أن ايجار مدخل العقار يعتبر ايجارا لمكان خال يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن مما يحول دون المؤجر وطلب الاخلاء طالما لم يتحقق سبب من أسباب الاخـلاء « أنظـر نقـض ١٩٨٢/١/١١ بعقد الايجار للمؤلف ص ٤٤ » ولاعتبار مستأجر مدخل العقار كغيره من المستأجرين تابعا للمؤجر « نقض ١٩٧٠/٤/٩ المرجع السابق ص ٦٠ » ومن ثم يكون المؤجر مسئولا عن كافة افعاله التى من شأنها الاخلال بانتفاع مستأجر آخر بأحد الاجزاء المشتركة بالعقار اذ لا يقتصر ضمان المؤجر على التعرض الحاصل من مستأجر لمستأجر

آخر المستند الى ادعاء حق بل يمتـد الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر « الحكم السابق » .

واذ ابرم المعلن اليه مع شاغل مدخل العقار عقد ايجار ومكنه من الانتفاع به بتسليمه له ، ومن ثم يكون قد قرر له بموجبه حقا شخصيا يتعارض مع حق الطالب ويحتج به عليه ، كما قام المستأجر سـالف الذكر بوضع بضائعه بمدخل العقار وأعده لاستقبال عملائه مما يسبب ضيقا وحرجا شديدين للطالب ومن ثم يلتزم المعلن اليه بضمان التعرض الشخصي الصادر منه بمنحه للغير حقا شخصيا على مدخل العقار يحتج به على الطالب ، وكذلك التعرض المادى الصادر من مستأجر هذا المدخل باعتباره تابعا للمعلن اليه فيسأل الاخير عن التعرض الصادر منه .

وقد خول القانون للطالب ازاء هذا الاخلال ، أن يطلب انقاص الاجرة بقدر ما حرم منه من انتفاع مع تعويضه عما لحقه من اضرار استنادا الى مسئولية المعلن اليه العقـدية ، ويرى الطالب تخفيض الاجرة بنسبة...٪ « عشرين فى المائة مثلا » ويقدر التعويض الجابر للضرر الذى حاق به بمبلغ ... جنيه .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا بما فى ذلك البينة والقرائن .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محـــل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكـم

بتخفيض اجرة الشقة رقم .. محل عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ والمؤجرة من المعلن اليه للطالب بنسبة ...٪ اعتبارا من تاريخ التعرض فى / / ١٩ مع الزامه بأن يدفع للطالب تعويضا قدره .. جنيها والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) خول القانون للطالب دفعا لهذا التعرض أن يطلب التنفيذ العينى بوقف التعرض أو حبس الاجرة تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ بشرط اعذار المؤجر باعتبار أن حبس الاجرة وسيلة لدفع المؤجر الى الكف عن تعرضه ، وهذا يتطلب انفراد المؤجر بالتعرض فان شاركه آخر لا سبيل لمنعه كما لو كان مستأجرا لا يستطيع المؤجر اخلاؤه ، تعين قصر الطلبات على انقاص الاجرة والتعويض .

(٣) لا تستقيم دعوى ضمان التعرض اذا تضمن عقد الايجار أعفاء للمؤجر من الالتزام بالضمان وهو شرط صحيح الا اذا وقع التعرض فى حالة النص على الاعفاء نتيجة غش أو خطأ جسيم من المؤجر، فان كان شرط الاعفاء مطبوعا جاز اعتباره شرطا تعسفيا .

(٤) يجب أن تنصرف الدعوى الى « ضمان التعرض » أما دعوى « منع التعرض » فلا يملك المستأجر رفعها على المؤجر لأن حيازته للعين المؤجرة غير مقترنة بنية التملك وتقوم علاقته بالمؤجر مستندة الى

عقد الايجار ، ومن ثم لا تقبل دعوى « منع التعرض » المرفوعة من المستأجر ضد المؤجر « نقض ٢٣/١/١٩٥٨ عقد الايجار للمؤف ص ٦٠ » .

(ه) يجب اعذار المؤجر باعادة المدخل الى ما كان عليه .

(الصيغة رقم ١٤)

صحيفة دعوى بطلان عقد ايجار لاحق وبتمكين الطالب من الانتفاع بالعين المؤجرة له

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ — السيد/.. .. ومهنته المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ — السيد/.. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الاول الشقة رقم .. بالعقار الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. شهريا وتضمن البند رقم .. منه أن العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر فى حالة تأخر الطالب عن الوفاء بهذه الاجرة ، ونظرا ... « تغيب الطالب لاضطراره للسفر » فقد تأخر فى دفع الاجرة عن المدة من / / ١٩ الى

/ / ١٩ فقام المعلن اليه الاول برفع الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى مستعجل .. ضد الطالب ابتغاء الحكم بطرده من هـذه الشقة لعدم الوفاء بالاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح وأعلن الطالب بصحيفتها بشقة النزاع ولتغيبه عنها فقد تم الاعلان دون علم الطالب بالدعوى المشار اليها ، كما صدر الحكم وتم تنفيذه دون تحقق هـذا العلم .

وأبرم المعلن اليه الاول عقد ايجار مع المعلن اليه الثانى تمكن الاخير بموجبه من تسلم شقة النزاع بعد تنفيذ حكم الطرد الصادر ضد الطالب .

ولما كان مفاد النص فى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيـع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يدل على أن المشـرع أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الايجـارية ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة ، فان كان الاخير قد توقف عند حد استصدار حكم مستعجل تم تنفيذه دون أن يلجأ لمحكمة الموضوع لاستصدار حكم موضوعى يحسم النزاع، فان الحق لا يكون قد استقر بعد باعتبار أن الحكـم المستعجل ليس الا اجراء وقتيا لا يحول دون اللجوء لقضاء الموضوع وتكون لهذا الحكم حتى بعد صيرورته نهائيا وبعد تنفيذه حجية وقتية تزول وتنحسر عنه فور اللجوء لقضاء الموضوع ، لاعتباره فى هذه الحالة عقبـة مادية

استعملها المؤجر لانتزاع حيازة شقة النزاع قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة عن الطالب قانونا وتكون للاخير باعتبـاره المستأجر السابق الافضلية لسبقه فى حيازتها بصرف النظر عن حسن نية المعلن اليـه الثانى كمستأجر لاحق الذى استغل العين بعد تنفيذ حكم القضـاء المستعجل . انظر نقض ١٩٨٢/١٢/٣٠ بعقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٥ .

واذ تنص الفقرة الاخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقـد ايجـار واحد للمبنى أو لوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقـود اللاحقة للعقد الاول ، مما مفاده أن عقد الايجار الصادر من المعـلن اليه الاول للمعلن اليه الثانى عن عين النزاع فى تاريخ لاحق لعقـد ايجار الطالب الذى لم تهدر حجيته ، يكون باطلا ، والبطلان هنـا مطلق لمخالفته للنظام العام ولترتيب جزاء جنائى على مخالفة هذا الحظر بموجب المادة ٧٦ من القانون سالف الذكر ، وكان النص فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى على أنه على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وكان ابرامه لعقـد ايجار مع المعلن اليه الثانى رغم عدم انحلال عقد ايجار الطالب يدل على اخلاله بهذا الالتزام اخلالا يوجب عليه الضمان ويكون للطالب الرجوع عليه بالتعويض وفقا لاحكام المسئولية العقدية ، ويقدر الطالب هذا التعويض بمبلغ ... جنيها .

لما كان ما تقدم ، وكان العقد الباطل بطلانا مطلقا يعتبر معدوما منذ نشأته ، فان وضع يد المعلن اليه الثانى على عين النزاع يكون بدون سند ، أما عن الشرط الفاسـخ الصريح الذى اسـتند اليه الحكـم

المستعجل ، فقد استقر قضاء النقض على بطلان هذا الشرط فور أداء المستأجر الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فى دعوى المؤجر بالاخلاء، فان كان مستأجر العين هو الذى لجأ للقضاء فيبطل الشرط الفاسخ الصريح فور أدائه الاجرة ، واذ قام الطالب بأيداع الاجرة المستحقة خزينة الضرائب العقارية بعد تكليف المعلن اليه الاول بقبضها وامتناعه عن ذلك ، فان الطالب يكون قد وفى بالاجرة مما يبطل معه الشرط الفاسخ الصريح ، وتكون دعواه قائمة على سند صحيح من القانون « راجع عقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٠ » .

بنـــاء عليـــه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة كل من المعلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسـعة صباحا ليسـمعا الحكـم :

أولا : ببطلان عقد الايجار المبرم بين المعلن اليهما عن عين النزاع واعتباره كأن لم يكن .

ثانيا : تسليمه العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع بها .

ثالثا : الزام المعلن اليه الاول بأن يدفع للطالب تعويضا قدره .. جنيه ، والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) راجع الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) تخضع العلاقة الايجارية دائما اما لنصوص عقد الايجار واما لنصوص القانون التى أوردها المشرع بصدد عقد الايجار ، ومن ثم فمتى توافرت هذه العلاقة تعين اللجوء الى الدعاوى التى يرتبها عقد الايجار ، مما مفاده أن المستأجر اذا نزع المؤجر منه العين المؤجرة نعين عليه اللجوء الى الدعوى التى يقررها القانون فى هذا الصدد وهى التى تؤسس على حكم المادتين ٥٧١ ، ٥٧٢ من القانون المدنى ، ومن ثم لا يخضع المستأجر عند رجوعه على المؤجر فى هذه الحالة لشروط دعوى استرداد الحيازة حتى لو وصف خطأ دعواه بأنها دعوى استرداد حيازة ذلك ان المحكمة لا تتقيد بالوصف الذى يسبغه الخصوم على دعاويهم انما عليها أن تعطيها وصفها الحق وتكييفها الصحيح فتردها الى أصلها ثم تنزل عليها حكم القانون . أما ان كانت الحيازة قد سلبت من غير المؤجر كان سبيل المستأجر هو رفع دعوى استرداد الحيازة ملتزما بكافة شروطها حسبما تنص عليه المادة ٩٥٨ من القانون المدنى « أنظر الصيغة رقم ٢٤٤ » .

(٣) المقرر فى قضاء النقض أن للمستأجر طلب ابطال عقد مستأجر آخر عن طريق الدعوى غير المباشرة متى كان هذا العقد قابلا للابطال . أما ان كان العقد باطلا بطلانا مطلقا فيحق له أن يطلب مباشرة ببطلانه لتعلق هذا البطلان بالنظام العام . عقد الايجار للمؤلف . ص ٣٣ .

(الصيغة رقم ١٥)

صحيفة دعوى مستعجلة بتمكين المستاجر من العودة للعين
المؤجرة ولو شغلت بمستاجر آخر

:نقل وقائع الصيغة السابقة ، أو حسبما يتطلبه النزاع •

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وسلمتهما صورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشـارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم بتمكين الطالب من العودة لعين النزاع وطرد المعلن اليه الثانى منها مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

(الصيغة رقم ١٦)

صحيفة دعوى برجوع المستاجر على المؤجر بالتعويض لاستصداره
حكما بالطرد باجراءات باطلة

أنه فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• ومحله المختار مكتب الاستاذ •• المحامى الكائن ••

انا •• محضر محكمة •• قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• مخاطبا ••

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. ونظرا لغياب الطالب وغلقه لمسكنه سالف البيان بسبب ... (السفر أو الاقامة الدائمة بمدينة أخرى أو لغير ذلك من أسباب) فقد أقام المعلن اليه ضده الدعوى المستعجلة رقم .. لسنة ١٩ .. بطلب طرده من العين المؤجرة لتأخره فى سداد الاجرة وقام باعلان الطالب بها بذات العين مع علمه بعدم وجوده بها فصدر الحكم له بذلك ، كما استصدر أمر حجز تحفظى على المنقولات الموجودة بها ضمانا للاجرة المدعاة ، ثم استصدر أمر أداء بها ، وتنفيذا لذلك ، تمكن المعلن اليه من العين وقام بايداع المنقولات لدى حارس . واذ تمت كل هذه الاجراءات فى غفلة منه وبقصد الاضرار به وحرمانه من مسكنه فقد استأنف حكم الطرد بالاستئناف رقم .. لسنة ١٩ .. كما استأنف الحكم الصادر فى أمر الاداء بالاستئناف رقم .. لسنة ١٩ .. وقضى فى أولهما بالغاء حكم الطرد وببطلان صحيفة افتتاح الدعوى وما تلاها من اجراءات ، كما قضى فى ثانيهما بالغاء أمر الاداء ورفض دعوى المعلن اليه .

لما كان ما تقدم ، وكان الخطأ الموجب لمسئولية المعلن اليه ثابت فى حقه من الاجراءات الباطلة المفعمة بالكيد الظاهر التى اتخذها بصدد توقيع الحجز التحفظى على منقولات الطالب واستصدار أمر بالاداء وحكم بطرده من الشقة التى كان يستأجرها ، وقد ثبت هذا الخطأ بالحكمين الصادرين فى الاستئنافين سالفى البيان لما لهما من حجية الامر المقضى ، فقد أصبح الحكم الاول عن بطلان اعلان صحيفة افتتاح الدعوى لاتمامه بالشقة المؤجرة فى وقت يعلم المعلن اليه أن الطالب

لا يقيم بها كما أفصح الحكم الثانى عن بيان ذلك الاجراءات الباطلة والمتخذة عمدا اضرارا بالطالب .

ويتمثل الضرر المادى الذى لحق بالطالب فى حرمانه من الانتفاع بالعين بايجار منخفض واضطراره الى الاقامة فى أماكن أخرى باجرة مرتفعة وصعوبة حصوله على مسكن مماثل بأجرة مناسبة وانفاقه مبالغ فى سبيل استرداد حقه والدفاع عنه أمام القضـــاء ولا يكفى لجبرها المصروفات القضائية المحكوم بها كما حرم من الانتفاع بمنقولاته فضلا عما لحقه من ضرر أدبى يتمثل فى التقليل من شأنه وعــدم المبـــالاة بحقه .

والمستقر قضاء أن للمستأجر الحق فى التعويض بسبب حرمان المؤجر له فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، يستوى فى ذلك انه كان ينتفـــع بها بالاستعمال الشخصى أو التأجير من الباطن أو كان يغلقها لظروف اضطرته لذلك اذ يتوفر الانتفاع رغم غلق المسكن بالاحتباس « أنظر نقض ١٩٦٩/٢/٢٧ طعن ٣٩٢ س ٣٥ ق » ويقدر الطالب هذا التعويض بمبلغ .. جنيه .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيه على سبيل التعويض ، والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) أنظر الصيغة السابقة بتمكين المستأجر من العين المؤجرة ولو شغلت بآخر حسن النية ، ونفضل رفع دعوى التمكين مستقلة عن دعوى التعويض اقتصادا للوقت الذى يستغرقه تحقيق عناصر التعويض .

٢ ـ التزامات المستأجر :

(الصيغة رقم ١٧)

تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأنذرته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المنذر اليه من المنذر الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. وتضمن البند .. التزام المنذر اليه بالوفاء بها حتى اليوم الخامس من كل شهر، واذ تأخر الاخير فى الوفاء بالاجرة المستحقة

فى ذمته منذ / / ١٩ وحتى / / ١٩ وجملة ذلك مبلغ .. جنيها .

واذ تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيـع الاماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجر والمستأجر على انه اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ، جاز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المنذر اليه وأنذرته بصورة من هذا وكلفته بالوفاء للمنذر بمبلغ .. جنيهـا قيمـة الاجرة المسـتحقة فى ذمته عن المدة من / / ١٩ وحتى / / ١٩ خلال خمسة عشر يوما من تاريخ هـذا التكليف والا اضطر المنذر الى رفع دعوى باخلاء العين المؤجرة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) يجوز أن يتم التكليف بالوفاء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف .

(٢) يشترط لقبول دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة المسـتحقة فى ذمته تكليفـا صحيحا ، ويترتب على بطلان التكليف أو خلو الدعوى منه أو ان صدر

ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويتعلق بطلان التكليف بالوفاء بالنظام العام فتتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها « راجع فى الاسباب المؤدية لبطلان التكليف ولمن له الحق فى توجيهه ، عقد الايجار للمؤلف ص ٢٦٥ » .

(الصيغة رقم ١٨)

صحيفة دعوى اخلاء لعدم الوفاء بالاجرة المستحقة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وقد تخلف المعلن اليه عن الوفاء بها عن المدة من / / ١٩ الى / / ١٩ وجملة ذلك .. جنيها .

وبتاريخ / / ١٩ قام الطالب بتكليف المعلن اليه بالوفاء بهذه الاجرة باعلان على يد محضر ونبه عليه بموجبه بالوفاء بالاجرة المستحقة المبينة به خلال خمسة عشر يوما من تاريخ هذا التكليف والا اضطر لرفع دعوى الاخلاء المقررة للطالب قانونا بسبب اخلال المعلن

اليه بالتزامه المتعلق بالوفاء بالاجرة ، ورغم انقضاء هذا الاجل لم يقم بالوفاء .

واذ تنص الفقرة (ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية .. (ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصـول دون مظروف أو باعلان على يد محضر .

فانه يحق للطالب رفع دعوى الاخلاء .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم باخلائه من الشقة المبينة بصدر هذه الصـحيفة وعقـد الايجـار المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) لا تقبل دعوى الاخلاء فى حالة عدم التكليف بالوفاء أو وقوع

بطلان فيه أو رفع الدعوى قبل انقضـــاء خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف حتى لو لم يتم الوفاء على نحو ما تضمنته الصيغة السابقة .

(٣) للمستأجر توقى الاخلاء اذا قام قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية « راجع عقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٠ » .

(الصيغة رقم ١٩)

صحيفة دعوى مستعجلة بطرد المستأجر لتأخره فى دفع الاجرة لتحقق الشرط الفاسخ الصريح

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجره شهرية قدرها .. جنيها ، وجرى نص البند رقم .. من العقد على أنه اذا تأخر المعلن اليه فى سداد الاجرة عن الموعد المحدد لها وهو اليوم .. من الشهر يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر ، ومن ثم يكون هذا الشرط قد انصرف الى الشرط الفاسخ الصريح .

ولما كان المقرر قانونا وما استقر عليه قضاء النقض أن الشرط الفاسخ الصريح اذا تضمنه عقد الايجار فانه يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا الا التحقق من حصول المخالفة التي بنى عليها • نقض ٢٧/١/١٩٨٣ عقد الايجار للمؤلف ص ٢٨٣ • مفاد ذلك اعتبار المستأجر الذي تأخر في سداد الاجرة بمثابة مغتصب للعين وأنه يضع يده عليها بدون سند مما يحق معه للمالك اللجوء لقاضي الامور المستعجلة لوقف هذا الاعتداء •

واذ تأخر المعلن اليه في الوفاء بالاجرة اعتبارا من / / ١٩ وحتى / / ١٩ وجملة ذلك •• جنيها ، فان عقد الايجار سالف البيان يكون قد انفسخ تلقائيا منذ تحقق المخالفة ويكون استمرار المعلن اليه في وضع يده على العين التي كان يستأجرها أضحى بدون سند. مما تتوفر معه شروط اختصاص القضاء المستعجل •

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا في يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المفسوخ المؤرخ / / ١٩ مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

ملاحظة :

(١) الوفاء بالاجرة المتأخرة يحول دون تحقق الشرط الفاسخ الصريح ومن ثم لا يختص قاضى الامور المستعجلة لأنه حينئذ يكون أمام عقد نافذ يطلب اليه فسخه وليس أمام عقد مفسوخ .

(٢) اذا صدر حكم الطرد لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بسبب التأخير فى سداد الاجرة فلا ينفذ اذا ما سدد المستأجر الاجرة والمصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم .

(٣) اشترطت الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتم تنفيذ الحكم فى مواجهة المستأجر ، ونرى انه اذا تعذر ذلك لانقطاع المحكوم عليه عن التواجد بالعين ، فانه يتعين اللجوء لقاضى التنفيذ وله تكليف كبير المحضرين للاشراف على التنفيذ والتحرى عن سبب غياب المحكوم عليه فان تحقق قاضى التنفيذ من تركه المسكن أو تهربه أمر باجراء التنفيذ فى غير مواجهته وفى ذلك الضمانة الكافية لعدم الانحراف باجراءات التنفيذ ، اذ لو أننا قلنا بغير ذلك لأمكن للمستأجر تعطيل تنفيذ الحكم بانقطاعه عن العين وهو ما لم يقصده المشرع الذى أفصح عن قصده من تلك الاضافة التى خلا منها القانون السابق ، لحمايته المستأجرين من صدور أحكام وتنفيذها فى غيبتهم ، حسبما تضمنه تقرير لجنة الاسكان والشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب حول القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الصيغة رقم ٢٠)

صحيفة دعوى اخلاء لتكرار امتناع المستاجر أو تأخره في الوفاء بالاجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها تدفع حتى اليوم الخامس من كل شهر « ان لم يتضمن العقد تحديدا للمهلة التي يتعين على المستأجر الوفاء بالاجرة خلالها فتكون فى موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه وفقا لنص الفقرة الاولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ » وقد تضمن البند رقم .. من العقد شرطا باعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر فى حالة تأخر المعلن اليه عن الوفاء بالاجرة عن موعد استحقاقها ومن ثم يكون العقد قد انطوى على الشرط الفاسخ الصريح الذى يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى الفسخ بحيث لا يبقى له فى اعتبار الفسخ حاصلا الا التحقق من حصول المخالفة التى بنى عليها .

وقد سبق للطالب أن أقام ضد المعلن اليه الدعوى المستعجلة « أو الموضوعية » رقم .. لسنة ١٩ مستعجل .. بطلب طرده من عين النزاع استنادا لتحقق الشرط الفاسخ الصريح لتأخره فى الوفاء بالاجرة عن المدة من / / ١٩ حتى / / ١٩ الا أنه توقى الحكم بطرده بالوفاء بها مما حال دون اعمال أثر شرط العقد المتعلق بالفسخ . فاستمرت العلاقة الايجارية دون انفصام .

واذ عاد المعلن اليه الى الامتناع عن الوفاء بالاجرة عن المدة من / / ١٩ حتى / / ١٩ رغم تكليفه بالوفاء على يد محضر بتاريخ / / ١٩ وامهاله خمسة عشر يوما للوفاء الا أنه ظل على عنته مما اضطر الطالب الى رفع هذه الدعوى استنادا الى تكرار امتناع المعلن اليه عن الوفاء بالاجرة حسبما تنص عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ذلك أن المقرر فى هذا الصدد انصراف قصد المشرع الى اعتبار التأخر فى وفاء الاجرة أمام قاضى الامور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الاخلاء ، ومن ثم يكفى رفع دعوى طرد مستعجلة ضد المستأجر لتأخره فى سداد الاجرة فيتوقى صدور حكم فيها ثم يعود مرة ثانية الى التأخير فى هذا السداد ، فيتحقق التكرار الذى يجيز للمؤجر طلب الاخلاء « أنظر نقض ١٣/١/١٩٨١ عقد الايجار للمؤلف ص ٢٦٩ » .

لما كان ما تقدم ، وكان سبب الدعوى هو تكرار المعلن اليه فى الامتناع عن الوفاء بالاجرة ومن ثم لا يجوز له أن يتوقى الحكم باخلائه اذ يقتصر هذا التوقى على الدعوى التى يرجع سببها الى الامتناع أو التأخر فى الوفاء بالاجرة « المرجع السابق ص ٢٧١ » .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم عليه باخلائه من العين الموضحة بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، والزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيها قيمة الاجرة المستحقة عن المدة من / / ١٩ حتى التكليف بالوفاء ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفـــاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) يجب أن يسبق رفع الدعوى تكليف المستأجر بالوفاء وفقـــا الصيغة رقم ١٢٧ .

(٣) اذا استحقت أجرة بعد التكليف بالوفاء وأثناء نظر الدعوى ، جاز للمؤجر أن يعدل طلباته الى المطالبة بما يستجد منها حتى تاريخ الحكم دون حاجة الى تكليف جديد .

(٤) لا يحكم بالاخلاء اذا توافر المبرر لدى المستأجر . ويعتـــد بالمبرر فى المرة الاخيرة فان انتفى وتوافر فى المرة السابقة انعدم التكرار لاشتراط كونه بدون مبرر .

(ه) ثار خلف حول ثبوت التكرار وهل يلزم رفع دعوى موضوعية أم مستعجلة وحسمت الجمعية العمومية لمحكمة النقض هذا الخلف وقضت بأن التكرار لا يثبت الا برفع دعوى موضوعية تفسيرا للمادتين ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وعندما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أراد المشرع أن يسوى بين الدعوى الموضوعية والدعوى المستعجلة بصدد ثبوت التكرار فجاء بالمادة ١٨ ولكن بصياغة معكوسة ومعيبة .

(الصيغة رقم (٢) .

صحيفة دعوى اخلاء بالتنازل عن الايجار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع.. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ـــ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ـــ السيد/.. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه الاول من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وتضمن البند رقم .. من العقد حظرا

على المعلن اليه فى التنازل عن الايجار للغير بغير اذن كتابى صريح من الطالب « اذا خلا عقد الايجار من هذا الحظر ، فانه يحق للمؤجر طلب الاخلاء بالرغم من ذلك اذ أن التنازل عن الايجار محظور فى ظل التشريعات الاستثنائية وفى حالة خلو العقد من الحظر ، فالعبارة السابقة التى تبدأ بـ (وقد تضمن ...) يستبدل بها العبارة التالية (وقد تضمن قانون ايجار الاماكن حظرا على التنازل عن الايجار بغير اذن كتابى صريح من المؤجر) » ، وبالرغم من ذلك فقد أخل المعلن اليه الاول بهذا الشرط وتنازل عن ايجار عين النزاع للمعلن اليه الثانى بغير اذن كتابى صريح من الطالب ، ولما كان المقرر قانونا أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين أو للاسباب التى يقررها القانون ، مما مؤداه ، التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة فى عقد الايجار والتى تحظر عليه التنازل عن الايجار ، والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو القانون ، وكان من الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حظر التنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخلاء المكان المؤجر .

واذ كان ما تقدم ، وكان الثابت من المحضر الادارى رقم .. لسنة ١٩ .. « فى الحالة التى يكون المؤجر أبلغ عن واقعة التنازل لضبط هذه الواقعة » أن المعلن اليه الثانى قرر بتنازل المعلن اليه الاول عن عين النزاع ، فان الطالب يركن فى اثبات دعواه الى ما تضمنه هذا المحضر والى طرق الاثبات المقررة قانونا ومنها البينة والقرائن « ان لم يضبط

محضر فان المؤجر يركن فى اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات قانونا ومنها البينة والقرائن » .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة.. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنـــا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكـــم باخلائهما من عين النزاع وتسليمها للطالب خالية مما يشـــغلها ، مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفـــالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) التنازل عن الايجار محظور فى ظل التشريعات الاستثنائية ولو خلا العقد من ذلك .

(٣) ازالة المستأجر سبب المخالفة لا يحول دون الحكم بالاخلاء .

(٤) الخصوم فى دعوى الاخلاء : أنظر عقد الايجـــار للمؤلف ص ٣٩٨ .

(٥) أنظر الصيغة رقم ١٥٣ فيما يتعلق باخلاء المتجر للتنازل عنه رغم انتفاء شروط الجدك .

(الصيغة رقم ٢٢)

صحيفة دعوى اخلاء لترك العين المؤجرة للغير

(بقصد الاستغناء عنها نهائيا)

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ــ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد/.. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه الاول من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وقد تضمن البند رقم .. منه أنه يحظر على المستأجر التنازل عن الايجار أو ترك العين المؤجرة للغير بغير اذن كتابى صريح من المؤجر « اذا خلا عقد الايجار من هذا الحظر ، فانه يحق للمؤجر طلب الاخلاء بالرغم من ذلك اذ أن التنازل عن الايجار والترك والتخلى للغير عن العين المؤجرة محظور فى ظل التشريعات الاستثنائية وفى حالة خلو العقد من الحظر ، فالعبارة السابقة التى تبدأ بـ « وقد تضمن ... » يستبدل بها العبارة التالية « وقد تضمن قانون ايجار الاماكن حظرا على التنازل عن الايجار أو الترك بغير اذن كتابى

صريح من المؤجر » وبالرغم من ذلك فقد أخل المعلن اليه الاول بهذا الحظر وترك العين المؤجرة له وتخلى عنها للمعلن اليه الثانى بغـير اذن كتابى صريح من الطالب •

ولما كان المقرر قانونا أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين أو للاسباب التى يقررها القانون ، ممـا مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة بعقد الايجار والتى تحظر عليه ترك العين المؤجرة والتخلى عنها للغير والا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو القانون ، وكان من الاصول التى تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة فى شأن ايجار الاماكن وتنظيـم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين حظر التنازل عن الايجار وترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغـير اذن كتابى صريح من المالك وتقرير الحق للمؤجر فى حالة اخلال المستأجر بذلك فى طلب اخـلاء المكان المؤجر •

والمقرر كذلك أن التشريعات الاستثنائية الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، بعد أن سلبت المؤجر حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررة مبدأ امتداد عقود الايجار تلقائيا ، أجازت له طلب الاخلاء لاسباب حددتها من بينهـا تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك — مما يضحى معه الاصل فى ظل هذه القوانين الآمرة هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد فى الانتفاع بالمكان المؤجر — وعدم جواز تخليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا ، مستمرا أو مؤقتا ، بمقابل أو بدونه ، باعتبار هذا التخلى بجميع صوره خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم

القانون ، يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان طالما تم الترك بقصد الاستغناء عن المكان نهائيا • نقض٢٢/١/١٩٨٢ عقد الايجار للمؤلف ص ٣٣٨ •

ويركن الطالب فى اثبات دعواه لكافة طرق الاثبات المقررة قانونا بما فى ذلك البينة والقرائن •

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضـــور أمام محكمة •• الدائرة •• بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكـــم باخلائهما من عين النزاع المبينة بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجـــار المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب خاليـــة ممـــا يشـــغلها ، مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

ملاحظة : أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعـــلق بالانذار واعادة الاعلان •

(الصيغة رقم ٣٢)

صحيفة دعوى اخلاء للتاجير من الباطن

تنقل الصيغة رقم ١٣١ مع استبدال عبارة « التأجير من الباطن » بعبارة التنازل عن الايجار لاتفاق أحكام هذين السببين •

(الصيغة رقم ٢٤)

صحيفة دعوى اخلاء لاستعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للآداب

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب .. « المحل أو الشقة » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها بغرض استعمالها فى ..

ولما كان العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين أو للاسباب التى يقررها القانون مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة بعقد الايجار مكملة بنصوص القانون التى لا تتعارض معها ، واذ كان الغرض من الاستعمال ينصرف الى .. مما يتطلب تثبيت بعض المعدات بالعين فكان يتعين معه على المعلن اليه أن يستعين بعمال من ذوى الخبرة الفنية بهذه التركيبات وعدم المساس بهيكل البناء الانشائى حفاظا على سلامة المبنى الا أنه لم يلتزم بذلك فأحدث فجوات فى الكمرات الخرسانية الحاملة و ...

وهو ما من شأنه الاضرار بسلامة المبنى ضررا بليغا لمساسه بالهيكل الانشائى .

ولما كانت الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر الا اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة ، مما مفاده أن المستأجر اذا ما التزم بالغرض المؤجر المكان من أجله فانه يتعين عليه فى استعماله له ألا يحدث ما من شأنه الاضرار بسلامة المبنى بأى قدر كان وليس له أن يتخذ من التزامه بالغرض من الايجار ذريعة لهذه الاضرار لأنها وليدة خطأ شخصى منه يرتب مسئوليته عما لحق بالمؤجر من اضرار يرجع سببها الى هذا الخطأ .

واذ أقام الطالب الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى .. بالزام المعلن اليه بأن يدفع له تعويضا قدره .. جنيها عن الاضرار التى لحقت بالمبنى سالف البيان والناجمة عن خطأ المعلن اليه ، فقد قضى له بجلسة / / ١٩ بهذه الطلبات « أو بعضها » وأصبح هذا الحكم نهائيا لعدم الطعن فيه بالاستئناف وفقا للشهادة الصادرة من محكمة .. بتاريخ / / ١٩ بعدم استئنافه « أو لصدور الحكم فى استئناف الحكم المشار اليه بتاريخ / / ١٩ بتأييد الحكم المستأنف » .

لما كان ما تقدم ، وقد ثبت بحكم قضائى نهائى أن المعلن اليه قد

استعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بســلامة المبنى ، ومن ثم تكون الدعوى قد اقيمت على سند صحيح فى القانون .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم عليه باخلاء العين المؤجرة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا كانت التعديلات التى أدت الى الاضرار بسلامة المبنى (أو استعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة) قد تمت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى عمل به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تعين اثبات الضرر بحكم قضائى نهائى . أما اذا كانت قد تمت قبل ذلك وفى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فقد ثار الخلف فى قضاء النقض ، فقضت احدى الدوائر بوجوب اثبات الضرر بحكم قضائى نهائى ولو كانت التعديلات قد تمت قبــل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتعلقه بالنظام العام طالما لم يفصل فى دعوى الاخلاء نهائيا ، بينما قضت دائرة أخرى بأن الواقعة التى نمت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى لم يكن يتطلب صدور

حكم قضائى نهائى ، يتعين الفصل فيها بعد سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون اشتراط صدور مثل هذا الحكم « راجع فى ذلك عقد الايجار للمؤلف ص ٣٦٧ وقد حسمت الهيئة العامة هذا الخلف بجلسه ١٩٨٥/٣/٢٥ بترجيح الاحكام التى أخذت بالرأى الاخير حسبما أوضحناه بملحق الجزء السادس من مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف صفحة ٨٦٣ » .

(الصيغة رقم ٣٥)

صحيفة دعوى استصدار حكم قضائى باثبات الاضرار بسلامة المبنى

تنقل الصيغة السابقة حتى نهاية الفقرة الثانية التى تنتهى بعباره « يرجع سببها الى هذا الخطأ » ثم يضاف ما يلى :

لما كان ذلك ، وكان المعلن اليه يلتزم بموجب بنود العقد ونصوص القانون بالمحافظة على سلامة المبنى ، بحيث ان أخل بذلك قامت مسئوليته العقدية لتحقق أركانها من خطأ تمثل فى احداث تعديلات ضارة بالمبنى ، والاضرار بالطالب لما يترتب على هذه التعديلات من مساس بسلامة المبنى ، وكان هذا الضرر نتيجة مباشرة لذلك الخطأ ، مما يلزمه بتعويض الطالب تعويضا جابرا لما مسه من ضرر ، ويقدره بمبلغ .. جنيها .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محـل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم

بالزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيها تعويضا عما لحقه من ضـــرر بسـبب استعماله العين المؤجرة بطريقة ضــارة بســلامة المبنى ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بــلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) تختص المحكمة المدنية ، ابتدائية أو جزئية ، وفقا لقيمـــة التعويض المطالب به بدعوى رجـــوع المؤجر على المستأجر بالتعويض الذى لا يقضى به الا بعد ثبوت أركان المسئولية العقدية ومنها الاضرار بسلامة المبنى الذى يمثل ركن الضرر . أما الاســباب الاخرى التى تضمنتها الفقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتثبت بحكم قضائى نهائى صادر من المحكمة الجنائية ، سواء تم تحريك الدعوى بمعرفة النيابة العامة أو بالطريق المباشر .

(٣) يجوز قصر الطلبات على اعتبار الاعمال التى أجراها المستأجر ضارة بسلامة المبنى وتعتبر الطلبات هنا غير مقـــدرة القيمـــة فتختص المحكمة الابتدائية ، ثم يرجع بالتعويض بدعوى مستقلة .

(٤) لما كانت الدعوى المستعجلة باثبات حالة العقار بمثابة محضر معاينة يتم تحت اشراف المحكمة التى تقضى بانتهاء الدعوى بعد أن يودع الخبير المنتدب تقريره ، ومن ثم فان المحكمة لا تصدر حكمـــا تتعرض فيه لما أثبته الخبير فيما يتعلق بالاضرار التى لحقت بالعقار ، وكل ما يتغياه المدعى من دعوى اثبات الحالة هو اعداد الدليل مسبقا

لتقديمه لمحكمة الموضوع ولها ان تأخذ به أو تطرحه دون أن تتقيد بحكم اثبات الحالة الذى اقتصر على القضاء بانتهاء الدعوى دون أن يتصدى للفصل فى النزاع المتعلق بالاضرار ، ولذلك فانه يتعين اللجوء لمحكمة الموضوع مباشرة لاستصدار حكم منها ، سواء رفعت دعوى مستعجلة باثبات الحالة أو لم ترفع .

(الصيغة رقم ٣٦)

صحيفة دعوى رجوع على المستاجر لعدم عنايته بالعين المؤجرة

« حريق او تلف بالعين »

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استاجر المعلن اليه من الطالب الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. باجره شهرية قدرها .. جنيها .. وبتاريخ / / ١٩ نشب حريق بالعين المؤجرة أتى عليها وأدى الى .. مما أصاب الطالب باضرار يقدر التعويض الجابر لها بمبلغ .. جنيه ، وقد ثبتت مسئولية المعلن اليه مما تضمنته التحقيقات فى المحضر رقم .. لسنة ١٩ .. اذ تبين أن سبب الحريق يرجع الى ...

ولما كان نص المادة ٥٨٤ من القانون المدنى جرى على أن « المستاجر مسئول عن حريق العين المؤجرة الا اذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه » فقد أوجب المشرع على المستأجر أن يحافظ على العين المؤجرة من الحريق ، واعتبر أن هذا التزام بتحقيق غاية « بالنسبة لما يحدث بالعين من تلف وفقا للمادة ٥٨٣ مدنى فان التزام المستأجر هو التزام ببذل عناية الرجل المعتاد » لا يعفى المستأجر من المسئولية المترتبة على ذلك الا اذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه ، فان عجز عن هذا الاثبات أو ظل السبب مجهولا ظلت مسئوليته قائمة ، أما وقد ثبت على نحو ما سلف أن الحريق نشأ بسبب خطأ المعلن اليه ومن ثم يكون مسئولا عنه ، والتزم بدفع نفقات اعادة العين الى أصلها ويبين من تقرير الخبير المودع حافظة مستندات الطالب أن هذه النفقات تقدر بمبلغ .. جنيها يضاف اليه ما تكبده الطالب فى سبيل اعداد أدلة دعواه وقدر ذلك .. جنيها .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بالزامه بأن يدفع للطالب مبلغ .. جنيه والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) انظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) لا يحول حريق العين من التزام المستأجر بدفع الاجرة ، فان امتنع او تأخر كان للمؤجر الرجوع وفقا للشرط الفاسخ الصريح ان تضمنه العقد والذى يعتبر العقد مفسوخا بموجبه دون حاجة لاستصدار حكم بشرط التكليف بالوفاء ، لأن المؤجر لا شأن له بحرمان المستأجر من الانتفاع .

(٣) اذا كان المستأجر قد أمن على العين كان للمؤجر الرجوع على شركة التأمين بالدعوى غير المباشرة باسم مدينه المستأجر .

(٤) اذا كان المستأجر من الباطن هو المتسبب فى الحريق ، وكان المؤجر لم يقر الايجار من الباطن ، فلا يرجع المؤجر على المستأجر من الباطن الا عن طريق الدعوى غير المباشرة . أما المستأجر الاصلى فلا يرجع على المستأجر من الباطن الا بدعوى الضمان عندما يرجع عليه المؤجر .

٤ ـ الدعاوى المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية :

(الصيغة رقم ٢٧)

صحيفة دعوى بطلب التصريح للطالبين بتبادل مسكنيهما

بسبب ظروف العمل

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ ـ السيد/.. .. مصرى الجنسية ومهنته .. المقيم .. «العين الواردة بالعقد» .

٢ ــ السيد/ .. .. مصرى الجنسية ومهنته .. المقيم .. «العين الواردة بالعقد» .

ومحلهما المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

١ ــ السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الاول من المعلن اليه الاول الشقة رقم .. بالعقار رقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

وبموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الثانى من المعلن اليه الثانى الشقة رقم .. بالعقار رقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

ولما كان الطالب الاول يعمل بجهة حكومية هى .. « أو بشركة من شركات القطاع العام هى .. » الكائن مقرها بشارع .. وهو على مقربة من الشقة المؤجرة للطالب الثانى والكائنة بشارع .. قسم .. وكان الاخير يعمل بدوره بجهة حكومية هى .. « أو بشركة من شركات القطاع العام هى .. » الكائن مقرها بشارع .. قسم .. وهو على مقربة من الشقة المؤجرة للطالب الاول ، فى حين أن مسكن كل من الطالبين يبعد كثيرا عن مقر عمله .

واذ تنص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على أنه فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الاحياء وفقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها وزير الاسكان والتعمير ، ولما كانت هذه الفقرة تقابل الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقد صدر تنفيذا لهـا قرار وزير الاسكان رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ولم يحل محله بعـد قرار آخر ، فان مؤدى القواعد القانونية استمرار العمل بهذا القرار فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم الغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

ولما كان نص المادة الثانية من القرار سالف البيان ، يجيز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل بأحياء كل من مدينتى القاهرة والاسكندرية « دون سواهما » اذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال اقامتهم واشترط لذلك أن يكون التبادل مقصورا على المستأجرين الذين يعملون بالدولة أو بالقطاع العام دون سواهم ، وأن يكون التبادل فيما بين الوحدات السكنية المملوكة للدولة والقطاع العام أو فيما بين الوحدات السكنية المملوكة للقطاع الخاص . وكان الثابت من المستندات المرفقة أن الطالبين يعملان بجهة حكومية « أو بالقطاع العام أو أحدهما بالحكومة والآخر بالقطاع العام » فى مدينة واحدة هى القاهرة الكبرى « وتشمل القـاهرة والجيزة وشـبرا الخمية » « أو الاسكندرية » وأن مقر عمل كل منهما يبعـد عن محـل اقامته ، وأن مسكنيهما مملوكان للمطلن اليهما وهما من القطاع الخاص « أو وهما

من القطاع العام أو الحكومى » وقد أقام كل منهما بمسكنه مدة تجاوز سنة .

وبتاريخ / / ١٩ أرسل الطالبان كتابا مسـجلا مصحوبا بعلم وصول الى كل من المعلن اليهما ضمناه رغبتهما باتمام التبادل وارفقا به صورا من المستندات المؤيدة لذلك ، واذ انقضى خمسة عشر يوما دون قيامهما بالرد « أو ردا بالرفض » ومن ثم اضطر الطالبان الى اللجوء للقضاء لتقرير حقهما فى التبادل .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه .. « الاول أو الثـانى فى حالة اقامة كل منهمـا بدائرة محكمة جزئية معينة » وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. كلى مساكن بمقرها الكائن بشـارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالتصريح للطالبين بأن يبادل كل منهما الآخر على وحدته السكنية المبينة بهذه الصحيفة وتنازل كل منهما للآخر عن عقد الايجار المتعلق بها والزام المعلن اليه الاول بتحرير عقد ايجار للطالب الثانى عن الوحدة التى تبادل عليها رقم .. الكائنة .. والمعلن اليـه الثانى بتحرير عقد ايجار للطالب الاول عن الوحدة التى تبادل عليهـا رقم .. الكائنة .. بذات الشروط التى تضمنها عقد ايجار كل منها ، مع الزام المعلن اليهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) يقتصر التبادل القائم على ظروف العمل ، على المستأجرين الذين يعملون بالحكومة أو بالقطاع العام ، على أن تكون الوحدتين اما مملوكتين للحكومة أو القطاع العام واما مملوكتين للقطاع الخاص فلا تبادل بين وحدتين احداهما مملوكة للحكومة أو القطاع العام والاخرى مملوكة للقطاع الخاص ، كما يقتصر التبادل فيما بين أحياء القاهرة أو فيما بين أحياء الاسكندرية ، فلا تبادل بين وحدة كائنة بالقاهرة وبين وحدة كائنة بالاسكندرية كما لا يجوز التبادل بالاقاليم .

(٣) تحرر رغبة التبادل على النموذج المعد لذلك والوارد فيما يلى ، وترسل نسخة منه مرفقا بها صور مبررات التبادل الى كل من المؤجرين ، فلا يحرر عقد تبادل لما يتضمنه من تنازل عن الايجار ، ولا ينفذ التبادل أو التنازل عن عقد الايجار الا بعد موافقة المؤجرين على ذلك كتابة أو صدور حكم نهائي بالتصريح بالتبادل ، والا جاز الحكم بالاخلاء للتنازل عن الايجار .

(٤) بالنسبة للقاهرة تختص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها أحد العقارين .

(الصيغة رقم ٢٨)

صحيفة دعوى بطلب التصريح للطالبين بتبادل مسكنيهما

بسبب ظروف صحية

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ ــ السيد/.. .. مصرى الجنسية مقيم .. « العين الواردة بالعقد » .

٢ ــ السيد/.. .. مصرى الجنسية مقيم .. « العين الواردة بالعقد » .

ومحلهما المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى مقر كل من :

١ ــ السيد رئيس مجلس ادارة شركة .. بصفته بمقره الكائن .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد رئيس مجلس ادارة شركة .. بصفته بمقره الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الاول من المعلن اليه الاول الشقة رقم .. بالعقار رقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. بالطابق .. تطل على الناحية البحرية .

وبموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ يستأجر الطالب الثانى من المعلن اليه الثانى الشقة رقم .. بالعقار رقم .. شارع .. قسم . محافظة .. بالطابق .. تطل على الناحية الشرقية .

و.. نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ « تستكمل هذه الفقرة من الصيغة السابقة حتى عبارة القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ » .

ولما كان نص المادة الثالثة من القرار سالف البيان يجيز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروفهم الصحية فى حالات الامراض المستعصية والمزمنة ، وكان الثـابت من التقارير الطبيـة المرافقة أن الطالب الاول مريض بربو شعبى مزمن وأن حالته الصحة تستدعى سكناه بمسكن تتخلله أشعة الشمس الدافئة بينما هو يقيم بمسكن بحرى أرضي لا تصل اليه هذه الاشعة ؛ كما أن الطالب الثانى مريض بأمراض القلب المتمثلة فى ... وهى أمراض مزمنة تتطلب منه الراحة التامة وعدم الصعود على درج السلم وهو ما لم يتوفر فى مسكنه الحالى اذ يقع فى الطابق ... ولم يوجد مصعد كهربائى .

فانه يحق للطالبين أن يبادل كل منهما الآخر بسبب هذه الظروف الصحية التى ألمت بهما وقد توافرت لديهما الشروط اللازمة لذلك . فكل من المسكنين مملوكين للقطاع العام « أو القطاع الحكومى » ويقعان فى مدينة واحدة « القاهرة الكبرى أو الاسكندرية أو غيرهما من المدن خلافا لحالة التبادل لظروف العمل » .

وبتاريخ / / ١٩ أرسل الطالبان كتابا مسجلا بعلم وصول « تستكمل هذه الفقرة من مثيلتها بالصيغة السابقة » .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى مقر المعـلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالتصريح للطالبين بأن يبادل كل منهما الآخر على وحدته السكنية

المبينة بهذه الصحيفة وتنازل كل منهما للآخر عن عقد الايجار المتعلق بها والزام المعلن اليه الاول بتحرير عقد ايجار للطالب الثانى عن الوحدة التى تبادل عليها رقم .. الكائنة .. والمعلن اليه الثانى بتحرير عقد ايجار للطالب الاول عن الوحدة التى تبادل عليها رقم .. الكائنة .. بذات الشروط التى تضمنها عقد ايجار كل منهما ، مع الزام المعلن اليهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) التبادل لظروف صحية جائز فى البلد الواحد سواء كان القاهرة أو الاسكندرية أو أى مدينة أخرى ، ولا يشترط الاقامة لمدة سنة قبل التبادل خلافا للتبادل بسبب ظروف العمل .

(٣) يقتصر التبادل لظروف صحية على الوحدات السكنية المملوكة للحكومة أو للقطاع العام يستوى بعد ذلك أن يكون المستأجران من الموظفين أو من غيرهم ، ويجوز هنا التبادل بين وحدات فى عقار واحد .

(٤) بالنسبة للاختصاص أنظر ملاحظة ٤ بالصيغة السابقة .

(٥) أنظر ملاحظة ٣ بالصيغة السابقة .

(الصيغة رقم ٢٩)

صحيفة دعوى بطلب التصريح للطالبين بتبادل مسكنيهما بسبب ظروف اجتماعية

تصاغ على هدى الصيغة السابقة ونتفق الظروف الاجتماعية مع الظروف الصحية فى الشروط القانونية وفقا لملاحظات الصيغة السابقة عدا مدة السنة فيجب توافرها هنا ، ويقصد بالظروف الاجتماعية كل تغيير يطرأ على المستأجر كالزواج أو الطلاق أو زيادة عدد الاولاد أو نقصهم ووفاة الزوج أو الزوجة وذلك بالنسبة لكل متبادل .

(الصيغة رقم ٣٠)

صحيفة دعوى باعتبار التبادل كان لم يكن وباخلاء المسكنين

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ - السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

٢ - السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

ومحلهما المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ـ السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ كان المعلن اليه الاول يستأجر من الطالب الاول الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم ..

وبموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ كان المعلن اليه الثانى يستأجر من الطالب الثانى الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم ..

وبتاريخ / / ١٩ قام المعلن اليهما باخطار الطالبين برغبتهما فى أن يبادل كل منهما الآخر على الشقة المؤجرة له قولا بتوافر ظروف .. « متعلقة بالعمل أو صحية أو اجتماعية » واذ رفض الطالبان ذلك ، فقد أقام المعلن اليهما الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى .. ضد الطالبين ابتغاء الحكم بالتصريح لهما بالتبادل وبتنازل كل منهما للآخر عن عقده والزام الطالبين بتحرير عقدى ايجار كل فيما يتعلق بالشقة المملوكة له ، وبتاريخ / / ١٩ صدر الحكم بذلك ، وبصيرورته نهائيا ، قام الطالبان بتنفيذه كما قام كل من المعلن اليهما بتسلم شقة الآخر بتاريخ / / ١٩ .

واذ تنص المادة ٦ من قرار وزير الاسكان رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ على أنه فيما عدا الظروف الصحية يشترط أن يقيم كل من المستأجرين بعد تمام التبادل مدة لا تقل عن سنتين واذا ثبت عدم جدية التبادل

بسبب مخالفة أحكام هذه المادة أو لأى سبب آخر يجـوز للمؤجرين المطالبة باعتباره كأن لم يكن وبالتعويضات ان كان لها وجه « أنظـر ما تقدم فى سريان القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ » .

واذ كان الثابت من المحضر رقم .. لسنة ١٩ ادارى .. أن المعلن اليهما أقاما بعد تمام التبادل مدة أقل من سنتين بشقتى النزاع ثم أقاما اقامة دائمة بعد ذلك فى شقتين احريين الاولى كائنة .. ويقيم بها المعلن اليه الاول والثانية كائنة .. ويقيم بها المعـلن اليه الثـانى بالمخالفة لحكم المادة السادسة سالفة البيان مما يترتب عليه اعتبـار التبادل كأن لم يكن ويكون ما تم تنازلا عن الايجار بغير سند من القانون مما يحق معه للطالبين طلب اخلاء شقتى النزاع وتسليمهما خاليتين مما يشغلهما .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محـــل اقامة المعلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ لسماع الحكم باعتبار التبادل كأن لم يكن واخلائهما من شقتى النزاع وتسليمهما خاليتين مما يشغلهما للطالبين ، مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشـمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كافلة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) راجع الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) مفاد الحكم باعتبار التبادل كأن لم يكن ، أن تعتبر الواقعة تنازلا عن الايجار لعدم جدية التبادل فى الاصل فيعود التصرف الى حقيقته تنازلا عن الايجار يسرى حكمه وهو الاخـلاء دون أن يكون للمتبادلين طلب العودة الى ما كانا عليه قبل التبادل اذ لا جدوى من ازالة المخالفة .

(الصيغة رقم (٣١)

نموذج اخطار المؤجرين بتبادل الوحدات السكنية

بيان خاص بأحد المتبادلين	بيان خاص بالمتبادل الآخر
اسم المستأجر وجنسيته	
مهنة المستأجر	
عنوان العمل	
عنوان العقار واسم مالكه	
رقم الوحدة السكنية وموقعها	
مشتملات الوحدة	
أجرة الوحدة وتاريخ استئجارها	
عدد أفراد الاسرة والبيانات الخاصة بهم(١). .	
مبررات التبادل(٢)	
المستندات المرافقة	
أى بيان يرى المستأجر اضافته	
التوقيع ...	التوقيع ...

تحريرا فى / / ١٩

(١) اذا كان التبادل بسبب ظروف العمل تذكر البيانات الخاصه بعمل كل فرد من أفراد الاسرة ومحل عمله .

(٢) يذكر ما اذا كان التبادل بسبب ظروف العمل أو لظروف صحيه أو لظروف اجتماعية .

٥ ـ الدعاوى المتعلقة بتحديد الاجرة :

(الصيغة رقم ٣٢)

صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لتقدير سابق

مع المطالبة برد الفروق

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع ..

قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة « أو المحـل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها وظل الطالب يوفى بها منذ ابرام العقد سالف البيان وحتى تاريخ رفع الدعوى التزاما بالتحديد الاتفاقى الذى تضمنه العقد حتى يقضى نهائيا فى النزاع الماثل .

واذ تبين للطالب أن الاجرة القانونية للعين المؤجرة والتى استقرت فيما بين اطراف العلاقة الايجارية السابقة عن ذات العين هى مبلغ .. جنيها وذلك وفقا ... « لقرار لجنة تحديد الاجرة الذى أصبح نهائيا

أو وفقا للحكم رقم ... لسنة ١٩ ... الصادر فى الطعن على قرار اللجنة » وكان يتعين على المعلن اليه الالتزام بهذه الاجرة عند ابرامه العقد الجديد مع الطالب باعتبار أن تحديد الاجرة عينى ينصب على العين ذاتها دون اعتداد بأطراف العلاقة الايجارية الذين التزموا بهذا التقدير الذى يؤخذ كدليل على قيمة الاجرة فى العلاقات اللاحقة .

ولما كان المقرر قانونا أن الدعوى بتخفيض الاجرة للاماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية معناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا فتتصل بالنظام العام ولا يعد سكوت المستأجر عنها نزولا عن الحق المطالب به لا صراحة ولا ضمنا . نقض ١٩٧٩/٥/٢٣ طعن ١٨٤ س ٤٦ ق ، ١٩٧٧/١/١٩ طعن ٥٧٣ س ٤٢ ق ، عقد الايجار للمؤلف ص ٢٥٢ .

فانه يحق للطالب رفع هذه الدعوى لتحديد الاجرة بمبلغ ... جنيها باعتبار هذا المبلغ يمثل الاجرة القانونية للعين المؤجرة ، والزام المعلن اليه بأن يرد للطالب مبلغ .. جنيها قيمة الفرق بين الاجرة الاتفاقية والاجرة القانونية مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحقت تلك الفروق عنها وقدرها ... شهرا .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى ... « القرار النهائى للجنة تقدير الاجرة ، أو الحكم النهائى الصادر فى الطعن على قرار اللجنة ، أو عقد ايجار أو ايصال سداد الاجرة عن علاقة ايجارية سابقة عن ذات العين » المودع حافظة مستنداته .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن

اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة •• الدائرة ••
بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق
/ / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بتحديد الاجرة
التى تضمنها عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ بمبلغ •• جنيها والزامه
برد فروق الاجرة منذ ابرام العقد وحتى تاريخ رفع الدعوى وقدرها ••
جنيها مع ما قد يستجد حتى صدور الحكم على أن يقسط ذلك على مدة
مساوية للمدة آنفة الذكر ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول
الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ••

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان •

(٢) دعوى المستأجر باسترداد ما دفعه زائدا عن الاجرة القانونية
يجوز رفعها على استقلال أو مندمجة مع دعوى تخفيض الاجرة
ولا محل لتعليق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة أو
بتعديلها وفقا للتقدير السابق نهائيا ، كما يجوز رفعها بعد انتهاء
العلاقة الايجارية •

(٣) دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية للاماكن
المؤجرة لا تتعلق بالنظام العام فيسقط الحق فيها بالتقادم الثلاثى من
تاريخ علم المستأجر بحقه فى الاسترداد أو بانقضاء خمس عشرة سنة
من وقت دفع الاجرة ، وينقطع التقادم برفع الدعوى بالمطالبة .
ولا ينقطع برفع دعوى تحديد الاجرة ، ولذلك رأينا ادماج دعوى
المطالبة بالفروق مع دعوى تحديد الاجرة •

(الصيغة رقم ٣٣)

صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لاجرة شهر الاساس
« ابريل ١٩٤١ » مع المطالبة برد الفروق

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ « يجب أن يكون العقد مبرما ابتداء من أول مايو سنة ١٩٤١ أو فى أى تاريخ لاحق لذلك » استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، واذ تبين للطالب أن الاجرة القانونية وهى أجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ باعتبار أجره هذا الشهر هى أجرة الاساس التى يلتزم المؤجر بها وليس له تجاوزها والا كان الاتفاق على هذا التجاوز باطلا بطلانا مطلقا لتعلق ذلك بالنظام العام ، تبين أنها مبلغ .. جنيها وفقا لما تضمنه العقد السابق صدوره متعلقا بذات العين والذى كان ساريا خلال شهر ابريل ١٩٤١ « يحل ايصال سداد الاجرة الصادر فى شهر الاساس محل العقد » مما مفاده أن الاجرة القانونية التى اعتد المشرع بها وأوجب الالتزام

بها هى الاجرة الثابتة بهذا العقد ، ويحق للطالب استصدار حكم بتحديد اجرة عين النزاع بمبلغ .. جنيها واسترداد ما دفع زائدا عن ذلك وهو مبلغ .. جنيها ، لما هو مقرر قانونا أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت من أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر الا بمقدار ما يلى ... » يدل على أن القانون اتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى لاجرة هذه الفئة من الاماكن الأجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها فى شهر أبريل ١٩٤١ فاذا لم تكن العين مؤجرة فى هذا التاريخ وجب التعويل على أجرة المثل عن هذا الشهر ، نقض ١٩٧٩/٤/٧ طعن ٧٦٢ س ٤٥ ق .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بتحديد أجرة عين النزاع بمبلغ .. جنيها شهريا والزامه بأن يرد للطالب مبلغ .. جنيها ، والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) راجع ملاحظات الصيغة السابقة .

(٢) راجع بالنسبة لاجرة شهر الاساس للمبانى التى انشئت قبل

١٨/٩/١٩٥٢ عقد الايجار للمؤلف صفحة ٢٤٠ والتي أنشئت بعد ١٢/٦/١٩٥٨ صفحة ٢٣٦ ، وراجع صفحة ١٦٨ وما بعدها فيما يتعلق بالتشريعات التى صدرت بتحديد الاجرة •

(٣) يشترط لاثبات أجرة شهر الاساس بكافة الطرق عدم وجود عقد مكتوب •

(٤) شهر الاساس بمدينة الاسكندرية هو أغسطس ١٩٣٩ أو ابريل ١٩٤١ حسبما يختار المستأجر •

(٥) اذا لم يوجد عقد مكتوب سارى خلال شهر الاساس ، تعين اللجوء لاجرة المثل « المرجع السابق ص ٢٣٨ » •

(الصيغة رقم ٣٤)

صحيفة طعن فى قرار لجنة تحديد الاجرة وطلب استرداد الفروق

انه فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• ومحله المختار مكتب الاستاذ •• المحامى الكائن ••

أنا •• محضر محكمة •• قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ــ السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• مخاطبا ••

٢ ــ السيد/ محافظ •• بصفته ويعلن بادارة قضايا الحكومه بمقرها الكائن •• مخاطبا ••

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الاول الشقة « أو المحل » رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها وفقا للتقدير الذى قام المعلن اليه الاول بتحديده استنادا لنص المادة ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تخول مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ من ذات القانون .

واذ تبين للطالب أن هذا التحديد يخالف الاسس المشار اليها ويزيد عن الحدود المنصوص عليها فى القانون سالف الذكر ، فقد تقدم بطلب الى لجنة تحديد الاجرة بتاريخ / / ١٩ بموجب كتاب موصى عليه وفى خلال التسعين يوما المحددة بالمادة الخامسة منه من تاريخ شغله للمكان « أو من تاريخ اخطار المالك له بعد اتمام البناء بالاجرة النهائيه أو من تاريخ شغله للمكان » للقيام بتحديد أجرة العين المؤجرة وفقا للاسس الصحيحة المنصوص عليها فى القانون .

وبتاريخ / / ١٩ تلقى الطالب اخطارا من اللجنة تضمن قرارها بتحديد الاجرة الشهرية بمبلغ ... جنيها ، واذ تنص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون سالف البيان على أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها ، ومن ثم أقام الطالب دعواه الماثلة خلال هذا الاجل طعنا فى قرار اللجنة للاسباب الآتية :

أولا : وفقا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ،

ويبين من التصرفات التى تمت بالنسبة لاراضى مماثلة للارض التى أقيم عليها المبنى من حيث الموقع والمكان أن سعر المتر المربع ... جنيها فى حين قدرت اللجنة سعر المتر بمبلغ .. جنيها متجاوزة سعر المثل بمبلغ ... جنيها فى المتر الواحد . فيكون التجاوز فى سعر الارض كلها مبلغ ... جنيها مما أدى الى المغالاة فى تحديد أجرة عين النزاع باعتبار أن قيمة الارض من عناصر هذا التحديد ، ويبين صدق هذا الدفاع من الاقرارات الصادرة من أطراف هذه التصرفات المبرمة فى تاريخ معاصر لتاريخ صدور الترخيص ، والمودعة حافظة مستندات الطالب .

ثانيا : تنص ذات الفقرة المشار اليها بالسبب المتقدم ، على أن تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وكان سعر المتر من المبانى فى ذلك الوقت وهو / / ١٩ مبلغ ... جنيها ، فى حين تجاوزته اللجنة بجعله ... جنيها ، ويكون التجاوز الكلى فى هذا العنصر مبلغ ... جنيها .

ثالثا : قدرت اللجنة سعر المتر من الاساسات بمبلغ ... جنيها فى حين أن السعر الفعلى لتكلفته لا تجاوز ... جنيها .

رابعا : قدرت اللجنة قيمة التوصيلات الخارجية بمبلغ ... جنيها فى حين أن تكلفتها الفعلية لا يجاوز ... جنيها .

خامسا : وللاسباب الاخرى التى سوف يوضحها الطالب للمحكمة.

واذ تنص المادة ١٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تكون قرارات لجان تحديد الاجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وهو ما اضطر الطالب الى الوفاء بالاجرة التى حددتها اللجنة لحين الفصل فى الطعن

على قرارها ومن ثم يحق له بعد تعديل هذا القــرار المطالبة بفروق الاجرة وفقا لنص المادة ٢/٢٢ من القانون سالف البيان •

ويركن الطالب فى اثبــات دعواه لرأى أهل الخبرة ولما تضمنته حافظة مستنداته •

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضــور أمام محكمة •• الدائرة •• بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع المعــلن اليه الاول فى مواجهة المعلن اليه الثانى الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بتعديل قرار لجنة تحديد الاجرة رقم •• فى / / ١٩ وبجعل الاجرة القانونية لعين النزاع مبلغ •• جنيها شهريا مع الزام المعلن اليه الاول برد فروق الاجرة منذ ابرام العقد فى / / ١٩ وحتى تاريخ رفع الدعوى فى شهر ••• ١٩ وما قد يستجد حتى صدور الحكم على أن يقسط ذلك على مدة مساوية للمدة آنفــة الذكر ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفــاذ المعجل بــلا كفالة •

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم •

ملاحظة : راجع ملاحظات الصيغة رقم ١٣٧ •

(الصيغة رقم ٣٥)

صحيفة طعن من المؤجر فى قرار لجنة تحديد الاجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ــ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد/.. .. ..

٣ ــ السيد/.. .. ..

(يتعين اختصام جميع المستأجرين الذين شملهم قرار اللجنة المطعون فيه)

٤ ــ السيد/محافظ .. بصفته ويعلن بادارة قضايا الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار رقم .. الكائن .. والمكون من .. (خمسة طوابق يشتمل كل منها على ... وحدة سكنية فيما عدا الطابق الارضى فيشتمل على ... محل) وعملا بنص الفقرة الاولى من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد قام الطالب باخطار لجنة تحديد الاجرة فور ابرام العقد الاول من عقود ايجار هذه الوحدات لتقوم بتحديد

أجرته وتوزيعها على وحداته، وبعد أن فرغت من أعمالها أخطرت الطالب بقرارها رقم ... فى / / متضمنا الاجرة الاجمالية للعقار بمبلغ ... جنيها وتوزيعه على وحداته على نحو ما جاء بالقرار المقدمة صورته بحافظة مستندات الطالب .

واذ التزم الطالب نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتولى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير المقررة قانونا ومن ثم ما كان للجنة أن تتناول هذا التحديد بالتعديل ، ووفقا لنص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون الاخير يكون للطالب أن يطعن على هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره به . ومن ثم فان الطالب يقيم دعواه الماثلة طعنا على قرار لجنة تحديد الاجرة رقم .. بتاريخ / / ١٩ لزيادة اجرة وحدات العقار استنادا للاسباب التالية .

أولا : وفقا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء . ويبين من التصرفات التى تمت بالنسبة لاراضى مماثلة للارض التى أقيم عليها المبنى من حيث الموقع والمكان أن سعر المتر المربع ... جنيها فى حين قدرت اللجنة سعر المتر المربع بمبلغ ... جنيها وهو ما يقل عن سعر المثل بمبلغ .. جنيها مما أدى الى بخس الاجرة التى حددتها اللجنة باعتبار أن قيمة الارض من عناصر هذا التحديد ، ويبين صدق هذا الدفاع من الاقرارات — أو صور التصرفات — الصادرة من أطراف هذه التصرفات المبرمة فى تاريخ معاصر لتاريخ صدور الترخيص والمودعة حافظة مستندات الطالب .

ثانيا : تنص ذات الفقرة المشار اليها بالسبب المتقدم ، على أن تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، والمراد من ذلك هو وقت تمـام البنـاء ، وقـد كان سـعر المـتر فى ذلك الوقت وهو / / ١٩ مبلغ ... جنيها ، فى حين أن اللجنة قدرته بمبلغ ... جنيها وبذلك يكون المبلغ الاجمالى الذى حفضته اللجنة من هذا العنصر مبلغ ... جنيها .

ثالثا : قدرت اللجنة سعر المتر من الاساسات بمبلغ ... جنيها فى حين أن السعر الفعلى هو .. جنيها .

رابعا : قدرت اللجنة قيمة التوصيلات الخارجية بمبلغ .. جنيها بينما هى مبلغ .. جنيها .

خامسا : كما استبعدت اللجنة تكاليف أخرى كان يتعـين عليها اضافتها وسوف يوضحها الطالب للمحكمة .

ويركن الطالب فى اثبـات دعواه لرأى أهل الخبرة ولما تضمنته حافظة مستنداته .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهم وأعلنت كل منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة ... الدائرة ... بمقرها الكائن بشارع .. ليسمع المعلن اليهم من الاولى الى ... (حسب عدد المستأجرين) فى مواجهة المعلن اليه الثانى الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بتعديل قرار لجنة تحديد الاجرة رقم ... بتاريخ / / ١٩ الى الاجرة المسماة بعقود ايجار وحدات

العقار سالف البيان وهى : مبلغ ... جنيها بالنسبة للمعلن اليه الاول : مبلغ ... جنيها بالنسبة للمعلن اليه الثانى ... الخ مع الزام المعلن اليهم عدا الاخير المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا خلت عقود الايجار من تحديد الاجرة وترك المتعاقدان ذلك لحين صدور قرار اللجنة على أن يلزم المستأجر بدفع مبلغ شهرى معين للمؤجر ، ثم صدر قرار اللجنة وطعن عليه المؤجر وطلب زيادته ، جاز له أن يضمن طلباته تقسيط الزيادة على عدد من الاشهر مساو للاشهر المقضى بزيادة الاجرة عنها ، فان أغفل ذلك التزمت المحكمة بالقضاء به من تلقاء نفسها باعتباره حقا مقررا للمستأجر بموجب المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن ينعى عليها أنها قضت بما لم يطلبه الخصوم .

(٣) يجوز الطعن فى قرار اللجنة دون سبق الاخطار به ، والدفع بعدم قبول الطعن فى هذا القرار لرفعه بعد الميعاد ، دفع شكلى وليس دفعا بعدم القبول فاذا قضى بقبوله والغى استئنافيا تعين اعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل فيه من جديد . عقد الايجار للمؤلف ص ٢٤٦ .

(٤) يجب اخطار المالك بقرار اللجنة بكتاب مسجل بعلم الوصول لينفتح ميعاد الطعن فيه ، والدليل على ثبوت وصول الاخطار هو علم الوصول الذى يتعين ارفاقه بملف اللجنة ولا يغنى عنه أن تثبت اللجنة بملفها حصول الاخطار . المرجع السابق ص ٢٤٨ .

٦ - الدعاوى المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم :

(الصيغة رقم ٣٦)

صحيفة طعن من المالك فى قرار لجنة الحكم المحلى

بترميم العقار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

١ - السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا .. « مستأجر »

٢ - السيد/.. .. ..

٣ - السيد/محافظ .. بصفته ويعلن بادارة قضايا الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

٤ - مدير الادارة الهندسية بمحافظة .. ويعلن بادارة قضايا الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ / / ١٩ قام السيد المهندس المختص بالادارة الهندسية القائمة على شئون التنظيم بمحافظة .. بمعاينة وفحص العقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم .. المملوك للطالب ، وقد

ضمن تقريره ... « تنقل النتيجة التى انتهى اليها التقرير فيما يتعلق بالاعمال اللازمة للترميم » .

وبعد عرض هذا التقرير على اللجنة المختصة حسبما تنص عليه المادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أصدرت قرارها بتاريخ / / ١٩ متضمنا ... « تنقل النتيجة التى انتهى اليهـا قرار اللجنة فيما يتعلق بالاعمال اللازمة للترميم » .

وبتاريخ / / ١٩ تم اعلان الطالب بقرار اللجنة ، واذ تنص المادة ٥٩ من القانون سالف البيان على أن لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى هذا القرار فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار أمام المحكمة الابتدائية . فقد بادر الطالب برفع هذا الطعن خلال الاجل المشار اليه وذلك للاسباب الآتية :

أولا : تضمن قرار اللجنة أن أعمال الترميم التى أشار اليهـا تكفى وتجدى فى اصلاح العقار فى حين أن هذا القرار أغفل الاشارة الى تصدع العقار لوجود .. مما يهدده بالانهيار ولا تجدى فيه أعمال الترميم ، وأنه يخشى منه على حياة الاشخاص وأموالهم عند تنفيذ أعمال الترميم التى أوصت بها اللجنة .

ثانيا : يبين من تقرير الخبير الاستشارى المودع حافظة مستندات الطالب انه بمعاينة العقار الصادر فى شأنه القرار المطعون فيه تبين .. وأن حالته لا يجدى معها ترميمه لتصدعه وتحلل مواد بنائه و ... مما يتطلب هدمه وازالته حتى سطح الارض .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى رأى أهل الخبرة وتقرير الخبير الاستشارى المودع حافظة مستندات الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهم وأعلنت كل منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمه ... الدائرة ... بمقرها الكائن بشارع ... وذلك ليسمعوا الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بتعديل قرار اللجنة سالف البيان وهدم العقار رقم ... بجميع أجزائه وازالته حتى سطح الارض فورا مع الزامهم المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان

(٢) يجوز الطعن فى القرار فور صدوره ولو لم يعلن المالك به .

(٣) يحسن الاستعانة بخبير استشارى .

(٤) توجب المادة ٢/٥٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اختصام الجهة القائمة على شئون التنظيم .

(٥) يجوز لكل ذى مصلحة التقدم بطلب لقلم المنشآت الآيلة للسقوط بالحى الكائن العقار بدائرته للحصول على صورة طبق الاصل من القرار .

(٦) كما يجوز تقديم طلب للضرائب العقارية بالحي الكائن العقار بدائرته للحصول على شهادة بالتقدير السنوى الذى يغـله العقار . بنوه به الى رقم العقار وعنوانه واسم مالكه .

(الصيغة رقم ٣٧)

صحيفة طعن من المستاجر فى قرار هدم

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ـ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا .. « المالك »

٢ ـ السيد/محافظ .. بصفته ويعلن بادارة قضـايا الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

٣ ـ مدير الادارة الهندسية بمحافظة .. ويعلن بادارة قضايا الحكومة بمقرها الكائن .. مخاطبا ..

وأعلنتهم بالآتى

بتـاريخ / / ١٩ قام السـيد المهندس المختص بالاداره الهندسية القائمة على شئون التنظيم بمحافظة .. بمعاينة وفحص العقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم .. المملوك للمعلن اليه الاول والذى

يستأجر الطالب احدى وحداته وهي .. « الشقة رقم ... » فضمن تقريره ... « تنقل النتيجة التي أسفرت عنها المعاينة والتي خلص اليها التقرير » .

وبعد عرض هذا التقرير على اللجنة المختصة حسبما تنص عليه المادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أصدرت قرارها بتاريخ / / ١٩ متضمنا .. « تنقل النتيجة التي انتهى اليها قرار اللجنة متضمنا هدم العقار هدما كليا وازالة جميع وحداته حتى سطح الارض » .

وبتاريخ / / ١٩ تم اعلان الطالب بقرار اللجنة ، واذ تنص المادة ٥٩ من القانون سالف البيان على أن لكل ذوى الشأن أن يطعن في هذا القرار في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار أمام المحكمة الابتدائية ، فقد بادر الطالب برفع هذا الطعن خلال الاجل المشار اليه وذلك للاسباب الآتية :

أولا : اكتفت اللجنة ببيان مشاهداتها للعقار وضمنت محاضر أعمالها مواضع الخلل التي وجدت به وانتهت الى ضرورة هدمه وازالته حتى سطح الارض دون أن تبين ما اذا كان هذا الخلل يؤدى حتما الى انهيار العقار أم أن الترميم يجدى فيه وبذلك تكون قد أقامت قرارها بالهدم على غير سند من الاصول الفنية وهو ما يهدره وينال من النتيجة التى خلص اليها .

ثانيا : يبين من تقرير الخبير الإستشارى المودع حافظة مستندات الطالب أنه بمعاينة العقار الصادر في شأنه القرار المطعون فيه تبين ...

وأن حالته يجدى فيها الترميم والاصلاح ولا يخشى من انهياره ، وأن القرار المطعون فيه جاء مخالفا للاسس الفنية المتعارف عليها .

ثالثا : لا عبرة بتكاليف الترميم والصيانة وأن تجاوزها مبلغ معين لا يحتم هدم العقار بسبب ذلك ، فقد تكفل القانون بتوزيع هـذه النفقات .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى رأى أهل الخبرة وتقـرير الخبير الاستشارى المودع حافظة مستندات الطالب .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهم وأعلنت كلا منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعوا الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بالغاء قرار اللجنة سـالف البيـان وبالزام المعلن اليه الاول بترميم العقار على نحو ما تضمنه تقـرير الخبير الاستشارى ، مع الزام المعلن اليهم المصاريف ومقابل أتعـاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة : أنظر ملاحظات الصيغة السابقة .

(الصيغة رقم ٣٨)

صحيفة دعوى مستعجلة باجراء اعمال الترميم خصما من مستحقات المالك

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامي الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بتاريخ / / ١٩ صدر قرار لجنة المنشآت التى يخشى من سقوطها أو التى تحتاج الى ترميم متضمنا ... « وأصبح نهائيا لعدم الطعن فيه فى الميعاد المقرر » وقد طعن عليه المعلن اليه بالدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى .. وقد صدر الحكم فيها قاضيا بتأييد القرار المطعون فيه ، وأصبح هذا الحكم نهائيا .

واذ تضمن منطوق الحكم .. « اجراء أعمال الترميم والصيانة وفقا لما تضمنه تقرير اللجنة على أن يتم ذلك فورا » مما مفاده وجوب القيام بهذه الاعمال فور صدور الحكم ، ومع ذلك فقد تأخر المعلن اليه باعتباره مالك العقار عن اجراء هذه الاعمال مما يترتب عليه خطورة على حياة وأموال الطالب .

واذ تنص المادة ٦٠/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه

يجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الاحوال أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه . كما أناطت الفقرة الثانية من ذات المادة بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع المالك عن تنفيذ القرار أو الحكم فى المدة المحددة أن تقوم بتنفيذه على نفقته ، أما وقد تخلت عن مباشرة هذا الحق فقد اضطر الطالب لرفع دعواه ويركن فى اثباتها الى القرار النهائى الصادر من اللجنة سالفة الذكر « أو الى الحكم الصادر فى الطعن فى قرار اللجنة » .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بصفة مستعجلة بالترخيص للطالب فى أن يجرى الاعمال التى تضمنها قرار اللجنة المشار اليه « أو تضمنها الحكم الصادر فى الدعوى رقم .. لسنة ١٩ فصلا فى الطعن على قرار اللجنة سالف البيان » وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ، مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

٧ ـ الدعاوى المتعلقة بخيار المستاجر بين الاحتفاظ بسكنه المؤجر او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه :

(الصيغة رقم ٣٩)

صحيفة دعوى اخلاء المستاجر لعدم قيامه بتوفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة او لأحد اقاربه بالمبنى الذى اقامه

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .. المكونة من .. بالعقار المملوك له رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها .

وبتاريخ لاحق على ابرام هذا العقد وفى / / ١٩ أقام المعلن اليه مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات معدة للسكنى . ولما كان نص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يجرى على أنه اذا أقام المستأجر مبنى مملوكا

له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه ، فان مفاد ذلك التزام المستأجر بتوفير مكان ملائم على نحو ما تقدم متى أخطره المالك بذلك فى وقت مناسب ، ويعتبر وقتا مناسبا الوقت الذى تتم فيه أعمال التشطيب وتسليم المبنى معدا للاستغلال حتى لا يتذرع المستأجر بالتصرف فى جميع الوحدات قبل ذلك اهمالا للنص •

واذ قام الطالب بانذار المعلن اليه بتاريخ / / ١٩ وقبل اتمام اعمال التشطيب بما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٢ سالفة الذكر وخيره بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لابنه السيد/ •• •• « الابن قريب من الدرجة الاولى » وحدد له أجلا للرد الا أنه امتنع عن توفير هذا المكان وتبين تصرفه فى جميع الوحدات. ومن ثم يحق للطالب وقد أختار المعلن اليه عدم توفير مكان ملائم بالمبنى المملوك له لنجل الطالب ، أن يطلب اخلاء الشقة رقم •• سكن المعلن اليه وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها ، اذ يكون المعلن اليه قد اسقط حقه فيها باختيار البديل •

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة •• الدائرة •• بمقرها الكائن بشارع •• وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم باخلائه من الشقة سكنه المبينة بعقد الايجار المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب

خالية مما يشغلها ، مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا تم الانذار على النحو الوارد بالصحيفة ، فلا يجوز للمستأجر توقى الاخلاء بعرض احدى وحدات المبنى الذى اقامه على المؤجر ، لأن امتناعه عن الرد يدل على اسقاط حقه فى سكنه باختياره البديل ، والساقط لا يعود .

(٣) يجب أن يكون السكن والمبنى الجديد بمدينة واحدة ، ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى وفقا للمادة ٢/٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم تكون القاهرة مدينة والجيزة مدينة .

(٤) لا يجوز اللجوء لهذه الدعوى اذا كان المستأجر الاصلى قد تخلى عن العين المؤجرة لأقربائه الذين كانوا يقيمون معه ، واستقل بعقاره ، لأنه بهذا الترك يفقد صفته كمستأجر فلا يجوز اختصامه للحكم باخلائه من عين لم يصبح مستأجرا لها ، ولا يحاج بهذا الحكم المقيمون الذين أصبحوا مستأجرين أصليين بالترك .

٨ - الدعاوى المتعلقة بهدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها :

(الصيغة رقم ٤٠)

صحيفة دعوى اخلاء للهدم واعادة البناء

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..
أنا .. محضر محكمة .. قد اذ قلت الى محل اقامة كل من :

١ - السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ - السيد/.. .. ..
(يتعين اختصام جميع المستأجرين فيوالى ذكرهم)

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار رقم.. الكائن.. والمؤجرة كل وحداته للمعلن اليهم لغير أغراض السكنى اذ يستغل المعلن اليه الاول العين المؤجره له بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ ومدته .. فى أعمال .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وأن المعلن اليه الثانى يستغل العين المؤجرة له بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ ومدته .. فى أعمال .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها (ثم يستمر هذا السرد حتى المستأجر الاخير).

واذ تنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه يجوز

لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط التي حددتها هذه المادة والتي استوفاها الطالب وأودع خزينة المحكمة مبلغ التعويض المستحق لكل من المعلن اليهم وصرح لهم بصرفه دون قيد أو شرط ، وذلك بعد عرضه عليهم عرضا حقيقيا على يد محضر ورفضهم تسلمه ، فقد نبه على المعلن اليهم تنبيها رسميا فى / / ١٩ بالاخلاء فى موعد غايته / / ١٩ .

وقد انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون أن يوافق جميع المعلن اليهم عليه ، وكانت الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون سالف البيان تنص على أنه اذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى محال اقامة المعلن اليهم وأعلنت كل بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعوا الحكم باخلاء كل منهم من العين المؤجرة له بالعقار المملوك للطالب الكائن .. وتسليمها خالية مما يشغلها لهدمها واعادة بنائها ، مع الزامهم المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا وافق جميع المستأجرين على الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه ، ثم امتنع أحدهم عن تنفيذ الاخلاء ، جاز للمالك استصدار حكم من قاضى الامور المستعجلة بطرده فورا « مادة ٥٠/٣ » .

(٣) يقتصر الاخلاء للهدم واعادة البناء على المبانى المؤجرة كل وحداتها لغير أغراض السكنى ، والعبرة فى ذلك بالغرض الاساسى من الايجار ، فان كانت العين معدة اصلا لاغراض السكنى كشقة ولكن ابرم عقد ايجارها لاستغلالها فى غير هذا الغرض ، تعين اعتبارها مؤجرة لغير غرض السكنى حتى لو كان المستأجر يستغلها مسكنا .

(الصيغة رقم ٤١)

تنبيه رسمى باخلاء المبنى لهدمه مع عرض مبلغ التعويض المستحق عرضا حقيقيا

انه فى يوم الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى .. الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد إنتقلت الى محل اقامة كل من :

١ — السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد/.. .. ..

(يتعين التنبيه على جميع المستأجرين فيوالى ذكرهم)

وأنذرتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار رقم .. الكائن .. والمؤجرة كل وحداته للمنذر اليهم لغير أغراض السكنى ، اذ يستغل المنذر اليه الاول العين المؤجرة له رقم..بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ فى أعمال.. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ، وأن المنذر اليه الثانى يستغل العين المؤجرة له رقم.. بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ فى أعمال.. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها (ثم يستمر هذا السرد حتى المستأجر الاخير) .

واذ تنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط التى نصت عليها تلك المادة ، والتزاما بهذه الشروط فقد حصل الطالب على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء ، وقد تضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ، كما يعرض الطالب رفق هذا مبلغ التعويض المستحق لكل من المنذر اليهم عرضا حقيقيا وفقا للتقدير الذى نصت عليه المادة سالفة الذكر ، وفى حالة رفضه يودع خزينة المحكمة الواقع المبنى بدائرتها مع التصريح بصرفه دون قيد أو شرط .

ولما كانت مدة عقود الايجار جميعها مشاهرة ، ومن ثم فانه وفقا

لنص الفقرة (هـ) من ذات المادة ينبه الطالب على المعلن اليهم باخلاء المبنى فى موعد أقصاه ستة أشهر من تاريخ هذا التنبيه وعلى المعلن اليهم تقديم اقرارات خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه بموافقتهم على الاخلاء والا اضطر الطالب الى اللجوء الى المحكمة الابتدائية الواقع المبنى بدائرتها للحصول على حكم بالاخلاء بمصروفات على عاتقهم ٠

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محال اقامة المنذر اليهم وأنذرت كلا منهم بصورة من هذا ونبهت عليهم باخلاء المبنى المؤجرة وحداته لهم والموضح بصدر هذا الانذار بقصد هدمه واعادة بنائه وتخصيص لكل منهم وحدة بالمبنى الجديد تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ، على أن يتم الاخلاء خلال أجل غايته / / ١٩ (ستة أشهر من تاريخ الاعلان) ويعرض الطالب بموجب هذا على المنذر اليه الاول مبلغ ٠٠ جنيها قيمة التعويض المستحق له عن فترة الاخلاء ، وعلى المنذر اليه الثانى مبلغ ٠٠ جنيها قيمة التعويض المستحق له عن فترة الاخلاء (وهكذا حتى المستأجر الاخير) وفى حالة رفض هذا العرض تودع المبالغ خزينة محكمة ٠٠ على ذمة المعلن اليهم ويصرح لكل منهم بصرف ما يخصه دون قيد ولا شرط ٠

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ٠٠

ملاحظة : اذا كانت المدة الاتفاقية لجميع عقود ايجار المستأجرين مشاهرة كان الموعد الذى يحدده المالك بالتنبيه للاخلاء لا يقل عن ستة

أشهر من تاريخ التنبيه ، فان وجد عقد مدته الاتفاقية سنة أو أكثر ، تعين أن يكون الموعد الذي يحدده المالك بالتنبيه للاخلاء لا يقل عن هذه المدة بالنسبة لجميع المستأجرين وقد اعتد المشرع فى هذا بما تنص عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ٠

٩ ـ الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية :

(الصيغة رقم ٤٢)

صحيفة دعوى المطلقة بتمكينها من الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر

انه فى يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيدة/٠٠ ٠٠ المقيمة برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ ومحلها المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامى الكائن ٠٠

أنا ٠٠ محضر محكمة ٠٠ قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠ مخاطبا ٠٠

وأعلنته بالآتى

كانت الطالبة زوجا للمعلن اليه بموجب العقد الشرعي الصحيح منذ / / ١٩ ورزقت منه بأطفالها : (١) الصغير ٠٠٠ البالغ من العمر وقت رفع هذه الدعوى ٠٠٠ سنة ، (٢) الصغيرة ٠٠٠ البالغة من العمر وقت رفع هذه الدعوى ٠٠٠ سنة ٠ وظلت الطالبة تساكن المعلن اليه بمسكن الزوجية المؤجر للاخير ، والكائن بالعقار رقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠

وبتاريخ / / ١٩ طلق المعلن اليه الطالبة وتمكن من الاستقلال بمسكن الزوجية بدون وجه حق ، ذلك أن نص المادة ١٨ مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض أحكام الاحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ يجرى بأن « على الزوج المطلق أن يهيىء لصغاره من مطلقته ولحضانتهم المسكن المستقل المناسب فاذا لم يفعل خلال مدة العدة ، استمروا فى شغل مسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة . واذ كان مسكن الزوجية غير مؤجر كان من حق الزوج المطلق أن يستقل به اذا هيأ لهم المسكن المستقل المناسب بعد انقضاء مدة العدة . ويخير القاضى الحاضنة بين الاستقلال بمسكن الزوجية وبين أن يقدر لها أجر مسكن مناسب للمحضونين لها . فاذا انتهت مدة الحضانة فللمطلق أن يعود للمسكن مع أولاده اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا . وللنيابة العامة أن تصدر قرارا فيما يثور من منازعات بشأن حيازة مسكن الزوجية المشار اليه حتى تفصل المحكمة فيها » .

واذ كان المقرر قانونا وشرعا ، انه اذا وقع الطلاق بين الزوجين وبينهما صغار فان المنازعة تثور بينهما فيمن يختص بمسكن الزوجية المؤجر للزوج هل تنفرد به المطلقة والصغار بوصفها حاضنة لهم أو ينفرد به المطلق باعتبار أنه المتعاقد ؟ وحين نعود لاقوال الفقهاء نجد أنهم قالوا : أن من لها امساك الولد وليس لها مسكن فان على الاب سكناهم جميعا . واذا كان ذلك فان للمطلقة الحاضنة بعد الطلاق الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر لمطلقها والد المحضون ما لم يعد لها مسكنا آخر مناسبا حتى اذا ما انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فللمطلق أن يعود ليستقل دونها بذات المسكن .

لما كان ما تقدم ، وكان الصغيران لم يتجاوزا بعد السن الذى

يستغنيان فيه عن حضانة النساء عملا بنص المادة ٢٠ من ذات المرسوم بقانون اذ يبلغ الاول ... سنة ، والثانية ... سنة ، وهما فى حضانتها ومن ثم فانه يحق لها أن تستقل بمسكن النزاع دون المعلن اليه الذى لم يمتثل لهذا الحكم رغم انذاره .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بتمكين الطالبة من عين النزاع رقم .. بالعقار رقم .. شارع .. قسم .. والمؤجرة للمعلن اليه لتستقل بها مع الصغيرين المشمولين بحضانتها مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا ما ثار نزاع بشأن حيازة مسكن الزوجية ، جاز للنيابه العامة أن تصدر قرارا مؤقتا بتمكين أحد الخصمين من حيازة هذا المسكن حتى يصدر حكم نهائى فى النزاع ، فاذا تبين أن المسكن مؤجر للمطلق وأن الصغار فى حضانة المطلقة ، أصدرت قرارا بتمكين المطلقة من المسكن ومنع تعرض المطلق لها ولها الحق دائما فيه مدة العدة ولو لم يكن مؤجرا .

(٣) اذا كانت المطلقة لم تنجب أو سلبت منها الحضانة أو تزوجت فلا يكون لها حق فى مسكن الزوجية استنادا لنص المادة ١٨ مكررا ثالثا من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ وانما يحق لها التمسك بترك مطلقها المسكن لها قبل الطلاق عملا بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويتحقق ذلك بتنازله لها عن عقد الايجار وقيامها بالوفاء بالاجرة، فان خلت الاوراق من التنازل ومن الدليل على قيامها بوفاء الاجرة . كان للمحكمة تحقيق واقعة الترك والفصل فى النزاع على هدى نتيجة التحقيق .

(٤) لا يحول دون تمكين المطلقة من مسكن الزوجيـــة أن يكون المطلق قد احتفظ بالصغار الذين هم فى سن الحضانة ورفض تسليمهم للمطلقة بالطرق الودية لأن العبرة بحق المطلقة فى حضانة صغارها ، ولا يطلق تمكينها من عين النزاع على الفصل فى طلبها باستمرار حضانتها للصغار .

(٥) لما كانت المطلقة تستمد حقها فى البقاء بالعين المؤجرة لطليقها ، من حقها بحضانة صغاره ، فيظل الاخير هو المستأجر الاصلى للعـــين وتستمر علاقته المباشرة بالمؤجر فيما يتعلق بحقوق والتزامات كل منهما قبل الآخر ، ولا تكون للمطلقة صفة فى ذلك لأنها من الغير بالنسبة لهذه العلاقة الايجارية ، ولها الوفاء بالاجرة اذا امتنع طليقها عن دفعهـا عملا بالمادة ٣٢٣ من القانون المدنى حتى تتفادى الآثار المترتبة على عدم الوفاء ، وان قضى بالاخلاء لهذا السبب كان لها أن تتوقيه بالوفاء، أمام قاضى التنفيذ عند استشكالها استنادا الى توافر مصلحتها التى يقرها القانون ، أو أمام محكمة الاستئناف اذ لها الطعن على الحكـم استنادا لحقها المستمد من القانون الذى اعطاها الحق فى البقاء بالمسكن.

وليس استنادا الى العقد لأنها ليست طرفا فيه ، ومتى قامت بالوفاء حق لها الرجوع على طليقها بالمبلغ الذي تم الوفاء به عملا بالمادة ٣٢٤ من القانون المدنى ويكون هذا الرجوع وفقا لاحكام القانون الاخير وتختص به المحكمة المدنية ، ذلك أن أجر مسكن الحضانة باعتباره من النفقات الشرعية لا يرجع به على المطلق الا من تاريخ صدور الحكم من محكمة الاحوال الشخصية بتقرير نفقة الصغار ، ولذلك يحسن أن تبادر المطلقة الى استصدار هذا الحكم اذ يكون المطلق مهددا بالحبس ان لم يدفع أجر المسكن فى مواعيده باعتباره نفقة .

(٦) لما كانت المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعض أحكام قوانين الاحوال الشخصية الا أن المشرع سرعان ما قنن ذات أحكام هذا القرار بقانون باصداره القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ ونص على العمل به بأثر رجعى منذ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا بنشره فى الجريدة الرسمية ويترتب على ذلك وأد حكم المحكمة الدستورية فى مهده ، مما مفاده أن الاحكام التى كانت منصوصا عليها بالقرار بقانون واعاد المشرع النص عليها بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ تكون واجبة التطبيق مع اختلاف السند لها فهو القرار بقانون حتى نفاذ القانون الاخير مما مفاده أن الحق الذى تقرر استنادا للقرار بقانون لم يسقط بحكم المحكمه الدستورية وانما تأكد بالقانون سالف البيان ، يترتب على ذلك أن الدعوى التى رفعت فى ظل القرار بقانون تستمر فى ظل القانون ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ وعلى المحكمة تطبيق القانون الاخير عليها ، فان كان قد صدر الحكم فيها فى ظل القرار بقانون بتمكين الحاضنة من مسكن الزوجية ثم طعن فى هذا الحكم استنادا لحكم المحكمة الدستورية والغى

الحكم وأصبح باتا فان النزاع يستقر على ذلك ، أما اذا صدر القانون ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ أثناء نظر الطعن فان النزاع يطرح من جديد على محكمة الاستئناف فتطبق القانون الاخير الذي يتفق مع القرار بقانون وحينئذ يتعين عليها القضاء بعدم قبول الاستئناف لأنه لم يحقق للمستأنف سوى مصلحة نظرية بحتة فى حين أن مناط قبول الدعوى أو الطعن هو تحقيق مصلحة حقيقية يقرها القانون .

ولما كان مؤدى الحكم بعدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ اعتبار هذا القرار كان لم يكن مما مفاده أن انتفاع الزوجة بمسكن الزوجية خلال مدة سريانه لا يكون له سند من القانون ، الا أن ذلك لا يخول لزوجها الرجوع عليها بمقابل الانتفاع لأن أساس ذلك الخطأ المباشر من جانب الزوجة وهو أمر منتفى لاستنادها فى الانتفاع الى أداة تشريعية ولو صدرت بطريق الخطأ .

(الصيغة رقم ٤٣)

صحيفة دعوى المطلق بتمكينه من العودة والاستقلال بمسكن الزوجية

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيدة/ .. .. المقيمة برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنتها بالآتى

كان الطالب زوجا للمعلن اليها بصحيح العقد الشرعى ورزق منها على فراش الزوجية بالولدين ... ، ... وكانا فى يد المعلن اليهـا وحضانتها عند طلاقه لها ، وعملا بنص المادة ١٨ مكررا ثالثا من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض احكام الاحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ استقلت المعلن اليها بمسـكن الزوجية وهو الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. والمؤجر للطالب بموجب العقد المؤرخ / / ١٩ .

واذ انتهت حضانة المعلن اليها للولدين سالفى الذكر لبلوغهمـا السن الذى يستغنيان فيه عن حضانة النساء ، وذلك بموجب حكم الضم رقم ... لسنة ١٩ والمقدمة صورته بحافظة مستندات الطالب والذى قضى بضم الصغيرين ... ، ... ابنى الطالب من المعلن اليها الى والدهما ليكمل تربيتهما وتنشئتهما ، ورغم تنفيذ هذا الحكم بتاريخ / / ١٩ فقد ظلت المعلن اليها تشغل المسكن الذى تمكنت منـه باعتبارها حاضنة ، وبانتهاء الحضانة فقد فقدت سند حيازتها له .

ولما كان نص المادة سالفة البيان يجرى بأنه اذا انتهت الحضانة فللمطلق أن يستقل دون مطلقته بمسكن الزوجية اذا كان من حقـه ابتداء الاحتفاظ به قانونا ، مما مفاده استرداد الطالب لحقه المتعلق بعين النزاع فور انتهاء الحضانة طالما كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا ، وقد ثبت له ذلك بانتفاء الاسباب التى تحول دونه والاحتفاظ به قانونا ، فلم يتركه لسواه ولم يتفاسخ عنه وظل يوفى بأجرته باعتباره مسكنا لحضانة صغاره .

وتكون دعواه بتمكينه من عين النزاع واستقلاله بها دون المعلن اليها ، قائمة على أساس صحيح من الواقع والقانون .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليها وأعلنتها بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لتسمع الحكم بتمكين الطالب من عين النزاع الموضحة بالعقد المؤرخ / / ١٩ واستقلاله بها دونها مع الزامها المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) تسرى الصيغة فى حالة زواج المطلقة لانتفاء صلاحيتها حينئذ لاستمرار حضانتها للصغار حتى لا يعيشون فى كنف رجل غريب ، ويكون لأبيهم ضمهم الى حضانته رضاء أو قضاء .

(٣) يجوز للمطلق أن يضيف طلبا بالزام المطلقة بريع العين عن المدة من تنفيذ حكم الضم وحتى تمكينه منها لانتفاء سندها فى حيازتها .

(٤) تنص المادة (٢٠) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ ببعض أحكام الاحوال الشخصية المعدل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ على أن « ينتهى حق حضانة النساء ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنتى عشرة سنة ، ويجوز للقاضى بعد هذه السن ابقاء

الصغير حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج فى يد الحاضنة بدون أجر حضانة اذا تبين أن مصلحتهما تقتضى ذلك » فاذا قرر القاضى استمرار الحضانة تعين أن تكون هناك أسباب جدية تتحقق معها مصلحة الصغير كما لو كان الاب منحرف لا يؤتمن على صغاره ، فان لم يكن كذلك تعين ضم الصغار اليه ، وتبقى المطلقة بالمسكن حتى يتم تنفيذ الضم .

١٠ ـ الدعاوى المتعلقة بالايجار الخاضع للقانون المدنى :

(الصيغة رقم ٤٤)

انذار على يد محضر

بعدم الرغبة فى تجديد ايجار خاضع للقانون المدنى

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩

بناء على طلب .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. مخاطبا مع ..

وأنذرته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ استأجر المنذر اليه من الطالب .. الكائنة .. وقد تضمن البند .. منه أن مدة الايجار سنه واحدة تبدأ من / / ١٩ وتنتهى فى / / ١٩ وتتجدد لمدد

أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته فى التجديد بموجب انذار رسمى على يد محضر على أن يتم ذلك قبل نهاية المدة الاولى أو المدة التى تجدد العقد فيها بثلاثة أشهر على الاقل .

ولما كان الطالب لا يرغب فى تجديد الايجار لمدة تجاوز المدة الحاليه التى تنتهى فى / / ١٩ فانه ينذر المعلن اليه بموجب هذا بعدم رغبته فى تجديده وينبه عليه بتسليم العين بالحالة التى كانت عليها عند التعاقد وذلك فور انتهاء مدة الايجار الحالية والا أصبحت يده عليها يد غاصب ويحق للطالب حينئذ اللجوء لقاضى الامور المستعجلة بطلب طرده وفقا لما تضمنه البند .. من العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المنذر اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بتسليم العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد فى / / ١٩ لعدم الرغبة فى تجديده .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

(الصيغة رقم ٤٥)

صحيفة دعوى انهاء عقد ايجار ارض فضاء والمطالبة بالريع المستحق

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض فضاء كائنة بشارع .. قسم .. مساحتها .. مترا مربعا مسورة بسور من .. « أو غير مسورة » بها حجرة للخفارة ، بغرض استغلالها فى .. « تشوين مهمات أو اصلاح أو ايواء السيارات أو غير ذلك من الاغراض حسبما تضمنه عقد الايجار ان كان الغرض من الايجار موضحا به ، وعموما لا يعتد بالغرض » بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ولمدة .. شهرا تبدأ من / / ١٩ وتنتهى فى / / ١٩ وبالرغم من انقضاء هذه المدة امتنع المعلن اليه عن تنفيذ التزامه برد العين الى الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن كون الارض مسورة أو مقام عليها بعض المبانى أمر لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، ومن ثم يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه أحكام التشريع الاستثنائى . نقض ١٩٧٦/١٢/٢٩ طعن ٢١٩ س ٤٣ ق . لما كان ذلك وكانت المادة ٥٩٨ من القانون المدنى تنص على أن ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء، مما مفاده انحلال سند المعلن اليه الذى كان يشغل عين النزاع بموجبه فور انتهاء المدة المحددة بهذا السند وتلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى اجراء ، ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب ويحق للطالب الرجوع عليه فضلا عن انهاء عقد الايجار بتعويض عن هذا الغصب عن المدة التالية

لانتهاء الايجار وحتى صدور الحكم بواقع مبلغ ... جنيها شهريا ومن المستقر عليه أن القاضي عندما ينظر فى تقدير التعويض فى هذه الحالة لا يعتد بالاجرة التى تضمنها العقد وانما يقدر التعويض وفقا لاحكام المسئولية التقصيرية أى بقدر ما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة سواء كان الضرر متوقعا أو غير متوقع ، ويركن الطالب فى اثبات عناصر التعويض الى التنبيه .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بانهاء عقد ايجار الارض الفضاء المؤرخ / / ١٩ وتسليمها للطالب بالحالة التى كانت عليها وقت التعاقد مع الزامه بأن يدفع له مبلغ .. جنيها كتعويض عن كل شهر اعتبارا من تاريخ انتهاء العقد وحتى صدور الحكم ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) يجوز للمؤجر رفع دعوى مستعجلة تقتصر على طلب الطرد ويستعان فى ذلك بالصيغة المتقدمة حتى عبارة « ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب » ثم تضاف الطلبات المستعجلة وفقا للصيغة التالية .

(٣) أنظر المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى حالة التصريح للمستأجر بالبناء بالارض •

(٤) راجع فى أحكام الارض الفضاء ، عقد الايجار للمؤلف ص ٤٣٦ وما بعدها •

(٥) فان كان الايجار غير محدد المدة كأن يكون مشاهرة ، أو كان محدد المدة ثم امتد لمدة اخرى ، تعين على المؤجر أن ينبه على المستأجر بانهاء العقد وفقا لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى •

(الصيغة رقم ٤٦)

صحيفة دعوى مستعجلة بطرد مستاجر العين المفروشة

لانتهاء مدة الايجار

انه فى يوم •• الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• ومحله المختار مكتب الاستاذ •• المحامى الكائن •• أنا •• محضر محكمة •• قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/•• •• ومهنته •• المقيم برقم •• شارع •• قسم •• محافظة •• مخاطبا ••

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه من الطالب ••• « الشقة أو المتجر » رقم ••• بالعقار رقم •• الكائن •• بقصد استعمالها فى •• وقد قام الطالب باعداد العين بكافة المنقولات التى تفى

بالغرض من الايجار والمبينة بقائمة المنقولات المرافقة للعقد والموقع عليها من المطلن اليه ، وتم الايجار بأجرة شهرية قدرها .. جنيها ولمده .. شهرا ، تبدأ من / / ١٩ وتنتهى فى / / ١٩ وبالرغم من انقضاء هذه المدة امتنع المطلن اليه عن تنفيذ التزامه برد العين الى الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن الايجار متى شمل منفعة العين المؤجرة فى ذاتها ومفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين فى ذاتها . فان الايجار فى هذه الحالة يخرج عن نطاق قانون ايجار الاماكن ويخضع لاحكام القانون المدنى فضلا عن أحكام قانون ايجار الاماكن التى قصد المشرع اعمال أحكامها على الاماكن المؤجرة مفروشة وليس من بينها امتداد عقود ايجار هذه الاماكن حسبما نصت عليه الفقرة قبل الاخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٥٩٨ من القانون المدنى تنص على أن ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ، مما مفاده انحلال سند المطلن اليه الذى كان يشغل عين النزاع بموجبه فور انتهاء المدة المحددة بهذا السند تلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى اجراء ، ومن ثم تكون يده عليها يد غاصب ، فينعقد الاختصاص لقاضى الامور المستعجلة لدفع هذا الاعتداء لوضع حد لحالة تهدد بالخطر يخشى معها من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى أمام محكمة الموضوع مما يتوفر به شرط الاستعجال . نقض ٢٠/١/١٩٥٠ جـ٢ فى ٢٥ سنة ص ٨٩٥ .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصـــورة من هـــذا وكلفته بالحضـــور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بطرده من العين الموضحة بعقـــد الايجـــار المؤرخ / / ١٩ مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بـــلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر فى تأجير الاماكن المفروشة ، عقـــد الايجـــار للمؤلف ص ٤٤٥ .

(٢) تنص المادة ١٦ من قانون الايجار رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يحق لمستأجرى المدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين بهـــا والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها فى هذه الحالات امتدادا قانونيا بذات شروطه ويلتزم المؤجر بموالاة صيانة المنقولات حتى توفى بالغـــرض من الايجار .

(الصيغة رقم ٤٧)

صحيفة دعوى مستعجلة بطرد مستاجر حديقة لانتهاء مدة الايجــار

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن .. أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم . محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب حديقة مثمرة بثمار .. مســاحتها .. كائنــة .. استأجرها منه المعلن اليه لمدة .. سنة تبدأ من / / ١٩ وتنتهى فى / / ١٩ بأجرة سنوية قدرها .. جنيها وذلك بموجب عقد ايجار مؤرخ / / ١٩ ، وبالرغم من انقضاء هذه المدة امتنع المعلن اليه عن تنفيذ التزامه برد الحديقة الى الطالب .

ولما كان المقرر قانونا أن تشريعات الاصلاح الزراعى ما صدرت الا لتطبق على عقود ايجار الاراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق التى يعتبر استئجارها أدنى الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى خاصة وأن مستأجرى هذه الحدائق غالبـا ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الاقل ليسوا من صــغار الزراع الذين قصد المشرع حمايتهم . أنظــر نقض ١٩٧٤/٤/٧ س ٢٥ ص

٦٤٢ . يدل ذلك على خروج عقود ايجار الحدائق عن نطـاق قوانين الاصلاح الزراعى وخضوعها للقواعد العامة المقررة فى القانون المدنى - ذلك أن تلك العقود تؤدى الى استحقاق المستأجر لمنفعة العين وثمراتها.
نقض ١/١٢/١٩٨١ طعن ٤٣٦ س ٤٨ ق .

واذ تنص المادة ٥٩٨ من القانون المدنى على أن ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ، مما مفاده انحلال سند المعلن اليه الذى كان يشغل الحديقة بموجبه فور انتهاء المدة المحددة بهذا السند تلقائيا دون حاجة لاتخاذ أى اجراء . ومن ثم تكون يده عليها يد غاصـب ، فينعقد الاختصـاص لقاضى الامور المستعجلة لدفع هذا الاعتداء لوضع حد لحالة تهدد بالخطر يخشى معه من طول الوقت الذى تستلزمه اجراءات التقاضى أمام محكمة الموضوع مما يتوفر به شرط الاستعجال . نقض ٢٠/١/١٩٥٠ جـ٢ فى ٢٥ سنة ص ٨٩٥ .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هـذا وكلفته بالحضـور أمام محكمة الامور المستعجلة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بطرده من الحديقة المبينة بصدر هـذه الصـحيفة وبعقد الايجـار المؤرخ / / ١٩ مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشـمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

(الصيغة رقم ٤٨)

صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الايجار رغم انتفاء شروط الجدك

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ـ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ـ السيد/.. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر المعلن اليه الاول من الطالب المحل رقم .. بالعقار رقم .. الكائن .. بأجرة شهرية قدرها .. جنيها بغرض استعماله فى .. ونص البند .. على أنه يحظر على المستأجر التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المؤجر ، وقد بدأ المعلن اليه الاول فى اعداد المحل لمباشرة تجارته المؤجر المحل من أجلها ، الا أنه قبل مباشرتها به تنازل عن الايجار للمعلن اليه الثانى لقاء مبلغ .. جنيه حسبما تضمنه الاخطار الذى تسلمه الطالب متعلقا بهذا التنازل قولا بأن المعلن اليه الاول قد باع للمعلن اليه الثانى المتجر الذى أنشأه بالعين المؤجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى .

ولما كان الثابت أن المعلن اليه الاول استأجر عين النزاع بتاريخ / / ١٩ واستمر فى اعدادها لمباشرة نشاطه التجارى حتى تاريخ / / ١٩ وقبل أن يمارس هذا النشاط تنازل عنها للمعلن اليه الثانى فى / / ١٩ حسبما تضمنه الاخطار سالف البيان •

واذ كان ما تقدم ، وكان المقرر قانونا أن المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره ، وأن العنصر المعنوى الرئيسى الذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذى يدور حوله العناصر الاخرى ، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر فى ذاتها • نقض ١٩/١٢/١٩٨١ طعن ٩٨٤ س ٤٦ ق • فيكون المتجر المقول بالتنازل عنه لم يكن له وجود ولم يزاول نشاطا منذ ابرام عقد الايجار وحتى حصول التنازل مما مفاده أن التصرف الذى تم بين المعلن اليهما ليس الا تنازلا عن الايجار بغير موافقة المالك لانتفاء الشروط التى يتطلبه القانون لاعتبار التصرف واردا على متجر وذلك لانتفاء وجود المتجر ذاته • انظر نقض ١٤/١٢/١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق بعقد الايجار للمؤلف ص ٤٧٢ وما بعدها •

واعمالا للحظر المنصوص عليه بالبند •• ولنص الفقرة (ج) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يتعين اخلاء عين النزاع وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها •

ويركن الطالب فى اثبات دعواه لشهادة الشهود والقرائن •

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هـذا وكلفتهما بالحضـور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقده علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعا الحكم باخلائهما من عين النزاع المبينة بصدر هذه الصحيفة وعقـــد الايجار المؤرخ / / ١٩ والزامهما بتسليمها للطالب خالية ممـا يشغلها ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفـاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) راجع عقد الايجار للمؤلف ص ٤٧٢ وما بعدها فيما يتعـلق بالشروط الواجب توافرها فى بيع الجدك والآثار التى تترتب على انتفا احداها .

(٣) أنظر الصيغة رقم ١١٧ بالزام المالك بتحرير عقد ايجار لتوافر شروط الجدك .

١١ ــ الدعاوى المتعلقة بايجار الاراضى الزراعية :

(الصيغة رقم ٤٩)

صحيفة دعوى اخلاء لعدم اداء الاجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا ، محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :
السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد ايجار أرض زراعيــة مؤرخ / / ١٩ ومودعه نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استأجر المعلن اليه من الطالب أرضا زراعية مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف بزمام .. مبينة الحدود والمعالم بالعقد المشار اليه والمقدمة نسخته بحافظة مستندات الطالب بأجرة ســنوية قدرها ... جنيها تســتحق فى انتهــاء السنة الزراعية فى نهاية شــهر .. من كل عام ، واذ انقضت مدة تزيد على شهرين منذ انتهاء السنة الزراعية / ١٩ دون أن يقوم المعلن اليه بالوفاء بالاجرة ، فقــد أنذره الطالب على يد محضر بالوفاء بالاجره المستحقة خلال خمسة عشر يوما ، وبالرغم من انقضاء هذا الاجل ظل المعلن اليه على امتناعه .

واذ تنص الفقرة الثانية من المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنه ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة بسبب تأخره فى اداء قيمة الايجار المستحق الا بعد انقضــاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلهــا أو بعضها .

وقد التزم الطالب حكم هذا النص كما أنذر المعــلن اليه حسبما تقضى به الفقرة الاولى من ذات المادة دون أن يقوم الاخير بالوفاء بالاجرة المستحقة مما اضطر الطالب لاقامة هذه الدعوى .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ والمبرم فيما بين الطالب والمعلن اليه واخـــلاء الاخير من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب ، مع الزام المعلن اليـــه بأن يدفع للطالب مبلغ ... جنيهـــا قيمـــة الاجرة المستحقة فى ذمته والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بـــلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

(٢) تنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ المشار اليها على أنه يجوز للمستأجر أن يوفى بالاجرة كلها أثناء نظـــر طلب المؤجر فسخ عقـــد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة ، أمام المحكمة الجزئيه المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة وفى هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة ، فاذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالاجرة المستحقة عليه أو بجزء منها خلال شهرين من انتهاء السنة الزراعية ، وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة فضلا عن الزامه بالاجرة وتختص المحكمة الجزئية مهما كانت قيمة الدعوى ، ويمكن توقى الاخلاء أمام المحكمة الاستئنافية بالوفاء بالاجرة قبل اقفال باب المرافعة .

(٣) تنص المادة ٣٦ مكررا (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسلم الاجرة أو اذا امتنع أيهما عن تسليم المستأجر مخالصة مكتوبة عما يؤديه من الاجرة كان للمستأجر أن يودع الاجرة على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل ايصال من الجمعية أو يودعها الجمعية بموجب حوالة بريدية بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، ويعتبر الايداع مبرئا لذمة المستأجر بمقدار ما تم ايداعه من الاجرة .

(٤) لا تقبل الدعوى ما لم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة. « م ٣٦ مكررا (ب) » .

(الصيغة رقم ٥٠)

صحيفة دعوى اخلاء لمخالفة الاستغلال المألوف

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ / / ١٩ ومودعة نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استأجر المعلن اليه من الطالب أرضا زراعية مساحتها ... س ، ... ط ، ... ف بزمام ... مبينة الحدود والمعالم بالعقد المشار اليه والمقدمة نسخة بحافظة

مستندات الطالب ، بغرض زراعتها بالمحاصيل الزراعية المتادة ووفقا للعرف الزراعى ، وتضمن العقد التزام المعلن اليه بالمحافظة على الارض وعدم انهاكها أو تركها بورا أو عدم تطهير المراوى والمصارف والا يستعملها فى غير الغرض المؤجرة من أجله . وبالرغم من ذلك ، فقد أقام بها بناء عبارة عن .. وهو ما ينطوى على اخلال بالتزامه يتمثل فى استغلال الارض استغلالا غير مألوف من شأنه أن يؤدى الى الاضرار بها ضررا يتمثل فى تبوير هذا الجزء الذى أقيم عليه البناء واضعاف تربته وتغير تكوينها ويعتبر اخلالا من المعلن اليه بالتزاماته الجوهرية، وقد أنذره الطالب على يد محضر بتاريخ / / ١٩ .

واذ تنص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة ، بعد انذار المستأجر ، فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من المحضر الادارى رقم .. أن المعلن اليه أقام بناء بالارض المؤجرة على نحو ما سلف ، وكان المقرر قانونا انه متى وقعت المخالفة التى تجيز الفسخ والاخلاء فلا يحول دون ذلك ازالة هذه المخالفة اذا ما لجأ المعلن اليه الى ذلك بعد انذاره توقيا لطلب الفسخ والاخلاء .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة

المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة ..
الجزئية بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم ..
الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بفسخ عقد
الايجار المؤرخ / / ١٩ والمبرم فيما بين الطالب والمعلن اليه
واخلاء الاخير من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب مع الزامه المصاريف
ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) انظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

(٢) ترفع المنازعات أمام المحكمة الجزئية بغير رسوم وانظر ملاحظات الصيغة السابقة .

(الصيغة رقم ٥١)

صحيفة دعوى اخلاء للتنازل عن الايجار او للايجار من الباطن

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ـ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم .. مخاطبا ..

٢ ـ السيد/.. .. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعيـــة مؤرخ / / ١٩ ومودعه نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية .. استاجر المعلن اليه الاول من الطالب أرضا زراعية مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف مبينة الحدود والمعالم بالعقد المشار اليه والمقدمة نسخته بحافظة مستندات الطالب ، وقد تضمن البند رقم .. منه حظرا يحول دون المعلن اليه والتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن ورتب جزاء لذلك الفسخ واخلاء الارض. وبالرغم من هذا الحظر فقد أخل المعلن اليه بهذا الالتزام الجوهرى اذ قام بالتنازل عن الارض المؤجرة للمعلن اليه الثانى الذى يباشر زراعته لحسابه الخاص ، مما أدى بالطالب الى انذار المعلن اليه الاول بهذه المخالفة .

واذ تنص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة ، بعد انذار المستأجر ، فسخ عقد الايجـــار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .

لما كان ذلك ، وكان المعلن اليه الاول باعتبـــاره مستأجرا لارض زراعية من الطالب قد أخل بالتزام جوهرى قضى به القانون وعقـــد الايجار بأن تنازل عن الايجار « أو أجر من الباطن » ومن ثم يحـــق للطالب اللجوء للمحكمة المختصة للقضاء بفسخ عقد الايجار واخـــلاء المعلن اليهما من الارض المؤجرة وتسليمها له .

ويركن الطالب فى اثبات دعواه الى كافة طرق الاثبات المقــررة قانونا بما فى ذلك شهادة الشهود ٠

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنت كلا منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة ٠٠ الجزئية بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلســتها المنعقدة علنـــا فى يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ ليسمعا الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ والمبرم فيمـــا بين الطالب والمعــلن اليه الاول واخلائهما من الارض المؤجرة وتسليمها للطالب مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة ٠

ملاحظة : أنظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان ٠

١٢ ــ الدعاوى المتعلقة بايجار المال الشائع :

(الصيغة رقم ٥٢)

صحيفة دعوى بعدم نفاذ الايجار الصادر من احد الشركاء فى حق الباقين واخراج المستاجر من العين

انه فى يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب كل من :

١ ــ السيد/٠٠ ٠٠ ومهنته ٠٠ المقيم برقم ٠٠ شارع ٠٠ قسم ٠٠ محافظة ٠٠

٢ ــ السيد/٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠

ومحلهما المختار مكتب الاستاذ ٠٠ المحامى الكائن ٠٠

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة كل من :

١ ــ السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

٢ ــ السيد/.. .. ..

وأعلنتهما بالآتى

يمتلك الطالبان والمعلن اليه الاول العقار.. «توضح أوصافه ومعالمه وما اذا كان بناء أم أرضا زراعية أم أرضا فضاء» بموجب .. «الميراث الشرعى عن المرحوم .. أو العقد المسجل رقم .. أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية» ملكية شائعة فيما بينهم بالسوية بحق الثلث لكل منهم .

ولما كان مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى أن حق تأجير المال الشائع يثبت للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يمتلك أكثر من نصف الانصباء وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الانصبة لا يسرى فى مواجهة باقى الشركاء الا اذا أرتضوه صراحة أو ضمنا وأنه يترتب على عدم سريان الايجار من أحد المشتاعين فى مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجار غير قائم بالنسبه لهم وبالتالى فى اعتبار المستأجر متعرضا لهم اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين .

واذ قام المعلن اليه الاول وهو مشتاع بحق الثلث فى قيمة الانصباء بتأجير .. للمعلن اليه الثانى الذى وضع يده بالفعل على العين المؤجرة وفور تحقق علم الطالبين بذلك بادرا بانذارهما على يد محضر بعدم

موافقتهما على هذا الايجار الصادر ممن لا حق له فيه وطلبا اخراج المعلن اليه الثانى من العين فورا واذ لم يمتثل لذلك أقام الطالبان دعواهما الماثلة .

ولما كان المقرر قانونا أن الايجار الصادر من الشريك الذى لا يمتلك أكثر من نصف الانصباء لا يسرى فى حق الباقين لوقوع جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المستأجر باعتباره متعرضا لهم فيما يملكون « نقض ١٩/١١/١٩٨١ عقد الايجار للمؤلف ص ٥٠٨ » .

مفاد ما تقدم أن الايجار الصادر من المعلن اليه الاول للمعلن اليه الثانى لا يسرى فى حق الطالبين ويعتبر المعلن اليه الثانى متعرضا لهما فيما يملكان مما يتعين معه اخراجه من العين .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنت كلا منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .. الدائرة بمقرها الكائن بشارع .. وذلك ليسمعا الحكم بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من المعلن اليه الاول للمعلن اليه الثانى فى حق الطالبين وباخراج المعلن اليه الثانى من عين النزاع وتسليمها للطالبين مع الزامهما المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) اذا لم تعترض الاغلبية على اعمال الادارة التى باشرها أحد الشركاء نفذت تلك الاعمال فى حقها وفقا لاحكام الوكالة الضمنية ، فاذا باشرت الاغلبية بعد ذلك عملا من أعمال الادارة دون أن تفصح عن سحب حق الادارة من الشريك الذى كان قائما بها ، فقد يدل ذلك على أن الاغلبية أرادت سحب هذا الحق منه والانفراد به أو مشاركته له فى هذه الاعمال ، والوقوف على ترجيح أى من الامرين من مسائل الواقع التى يحصلها قاضى الموضوع من الظروف والملابسات التى اكتنفت هذه الاعمال .

(٣) تسرى صحيفة الدعوى المتقدمة ولو كانت العين المؤجرة تساوى حصة الشريك المشتاع أو حتى تقل عنها ، ويختلف ذلك عن حالة انتفاع الشريك بحصة تعادل حصته اذ لا يجوز حينئذ اخراجه منها اذ أن المحظور عليه هو أن يؤجرها لينتفع بها غيره .

(٤) أنظر الصيغة رقم ١٧٥ بعدم نفاذ تصرف مدير الشيوع للمش .

١٢ ـ الدعاوى المتعلقة ببطلان عقد الايجار :

(الصيغة رقم ٥٣)

صحيفة دعوى ابطال عقد ايجار له دوره من قاصر

واخلاء المستاجر

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيدة/.. .. والمقيمة .. بصفتها وصية على .. قاصر المرحوم .. ومحلها المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

توفى المرحوم .. .. بتاريخ / / ١٩ وانحصر ارثه الشرعى فى الطالبة باعتبارها زوجة له وفى ابنه القاصر .. حسبما يبين من القرار الصادر فى مادة الوراثة رقم .. وبتاريخ / / ١٩ أصدرت محكمة .. الجزئية للاحوال الشخصية قرارا بتعيين الطالبة وصية على القاصر سالف الذكر ، ومارست حقها المقرر قانونا .

وبتاريخ / / ١٩ أبرم القاصر عقد ايجار مع المعلن اليه انصرف الى .. « العين المؤجرة » وتمكن الاخير بذلك من وضع يده على العين سالفة البيان .

واذ كان المؤجر القاصر يبلغ من العمر .. سنة فى تاريخ ابرام عقد الايجار ومن ثم يكون هذا العقد قابلا للابطال ويحق للطالبة باعتبارها نائبة قانونية عنه أن تتمسك بهذا البطلان ، ذلك لأن نص المادة ١١٢ من القانون المدنى يجرى على أنه اذا بلغ الصبى المميز الثامنة عشرة من عمره واذن له فى تسلم أمواله لادارتها أو تسلمها بحكم القانون ، كانت أعمال الادارة الصادرة منه صحيحة فى الحدود التى رسمها القانون . والمراد بالقانون فى هذا المجال هو قانون الولاية على المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وقد نص فى المادة ٥٥ منه على أنه يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لادارتها واذا رفضت المحكمة

الاذن فلا يجوز تجديد طلبه قبل مضى سنة من تاريخ صدور القرار النهائي بالرفض . مما مفاده أنه لا يجوز للقاصر ابرام عقد الايجار وهو عمل من أعمال الادارة ، كما لا يجوز ذلك للوصى الا اذا أذنته المحكمة فى ذلك والا كان العقد قابلا للابطال لمصلحة القاصر ولا يزول حق التمسك بهذا الابطال الا اذا أجازه القاصر بعد بلوغه سن الرشد أو اذا انقضت ثلاث سنوات على بلوغه سن الرشد دون أن يتمسك بالابطال أو اذا أجازته المحكمة حسبما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدنى والمادة ١٤٠ من ذات القانون .

لما كان ذلك ، وكان الثابت بالاوراق أن القاصر ابرم العقد المطعون فيه بتاريخ / / ١٩ بينما كان يبلغ من العمر ... سنة دون أن تتخذ الطالبة أية اجراءات للحصول على اذن المحكمة ومن ثم لم يصدر هذا الاذن وقد رفعت الطالبة الدعوى بتاريخ / / ١٩ وقبل بلوغ القاصر سن الرشد ومن ثم تكون الدعوى قائمة على سند صحيح من القانون .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمع الحكم بابطال عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ والمبرم فيما بين القاصر ... المشمول بوصاية الطالبة وبين المعلن اليه والذى استأجر الاخير بموجبه عـين النزاع المبينة بهذا العقد وبصدر الصحيفة والزام المعلن اليه بتسليمها للطالبة

خالية مما يشغلها ، مع المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغتين ١ و ٣ فيما يتعلق بالانذار واعادة الاعلان .

(٢) يجوز للوصى الذى ابرم الايجار بدون اذن المحكمة أن يطلب ابطاله « راجع مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف ، جـ٢ ص ٤٩٧ » .

(٣) اذا بلغ القاصر سن الرشد أثناء نظر الدعوى كان له اجازة الايجار ومن ثم تصبح الدعوى منتهية ، ويشترط لذلك أن تكون العين مملوكة له ، فان كانت شائعة فلا ينفذ الايجار الا اذا كانت له أغلبية الانصباء فان لم تكن له هذه الاغلبية كان الايجار غير نافذ فى حق الاغلبية وفقا للصيغة السابقة .

(٤) لا يعتد بموافقة الوصى أو قبوله للايجار طالما لم تأذن المحكمة بابرامه ، لذلك يكون طلب المستأجر احالة الدعوى للتحقيق لاثبات قبول الوصى الضمنى غير منتج ومن ثم تعين رفض هذا الطلب .

(٥) تنص المادة ٥٤ من قانون الولاية على المال على أن « للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله لادارتها ويكون ذلك باشهاد رسمى لدي الموثق وله أن يسحب هذا الاذن أو يحد منه باشهاد آخر مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات » أى بشهر الاشهاد الصادر بسلب الاذن أو الحد منه رعاية لحقوق الغير الذين يتعاملون مع القاصر .

(الصيغة رقم ٥٤)

صحيفه دعوى بالزام خصم بتقديم ورقة تحت يده

« عقد ايجار فقدت نسخته الخاصة بالمؤجر »

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الدائن ..
أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار يستأجر المعلن اليه من الطالب .. « تحدد العين المؤجرة » بأجرة شهرية قدرها .. جنيها تدفع مقدما ، وقد تضمن شرطا بمقتضاه يحظر على المعلن اليه التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن بدون اذن كتابى صريح من الطالب « أو سلفه » واذ سعى المعلن اليه للحصول على هذا الاذن من الطالب الذى تبين فقد نسخة عقد الايجار الخاصة به ، ويبدو أن المعلن اليه قد علم بذلك ، فقام على الفور بتأجير العين من الباطن رغم الحظر المشار اليه معتقدا استحالة

بثبات ما اشتمل عليه عقد الايجار بالنسبة للطالب الذى يقيــده قانون ايجار الاماكن بأن يكون اثباته للعقد وشروطه بالكتابه وحدها .

واذ تنص المادة ٢٠ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ على أنه يجوز للخصم أن يلزم خصمه بتقديم أى محرر منتــج فى الدعوى يكون تحت يده اذا كان مشتركا بينه وبين خصمه ويعتبر المحرر مشتركا على الاخص اذا كان محررا لمصلحة الخصمين أو كان مثبتــا لالتزامهما وحقوقهما المتبادلة ، ومن ثم يكون عقد الايجار المطلوب تقديمه مشتركا بين الطالب كمؤجر والمعلن اليه كمستأجر ويستند الأخير اليه فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، ومراد الطالب من الزامه بتقديمه لاثبــات الحظر من الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار وأن المعلن اليه قد خالف هذا الحظر بقيامه بتأجير العين من الباطن بغير اذن صريح من الطالب وذلك تمهيدا لاتخاذ الاجراءات القانونية .

واعمالا لما تقدم ، فانه يتعين على المحكمة ان أقر المعلن اليه بأن عقد الايجار فى حيازته أو سكت ، أن تأمر بتقديم العقد فى الحال أو فى اقرب موعد تحدده ، أما اذ أنكر المعلن اليه وقام الدليل لدى المحكمة على ثبوت العلاقة الايجارية جاز لها الاخذ بقول الطالب فيمــا يتعلق بشكل العقد وموضوعه حســبما تنص عليه المادتان ٢٣ و ٢٤ من قانون الاثبات سالف الذكر ، كما يجوز لها احالة الدعوى الى التحقيق ليثبت الطالب صحة هذا القول .

لما كان ما تقدم ، فانه يتعين القضاء بالزام المعلن اليه بتقديم عقد ايجار العين المؤجرة خــلال أقرب أجل حتى يتمكن الطالب من اتخــاذ الاجراءات القانونية المترتبة على المخالفة التى اقترفها المعلن اليه على نحو ما تقدم .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بالزامه بتقديم نسخة عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ المبرم فيما بينه وبين الطالب فى أجل غايته / / ١٩ مع ارجاء البت فى المصاريف .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولأجل العلم ..

ملاحظة :

(١) يمكن رفع الدعوى بالطلبات الاصلية مع الزام الخصم بتقديم المحرر فتصدر المحكمة قرارا بذلك تحدد فيه موعد تقديم المحرر فان نقضى دون أن يقدم جاز لها أن تفصل فى الموضوع استنادا لاقوال المدعى اذ لم يدحضها المدعى عليه بتقديم المحرر الثابت به ما يخالف هذه الاقوال ، وقد تحيل المحكمة الدعوى الى التحقيق ليثبت المدعى أقواله .

(٢) لا يساغ الدفع بأن عقد الايجار — أو أى عقد آخر — طالما كان ثابتا بالكتابة فلا يجوز اثبات ما يجاوزه أو يخالفه الا بالكتابة أو أنه لا يسوغ للمؤجر اثبات هذا العقد الا بالكتابة عملا بنص المادتين ٦٠ ، ٦١ من قانون الاثبات مع مراعاة حكم المادة ٢٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المقرر قانونا أنه طالما سعى الخصم الى الحصول على الدليل الكتابى من خصمه الذى يحتفظ به باعتبار هذا الدليل مشتركا بينهما فامتنع الخصم عن تقديمه ، فان المادة ٢٤ من قانون الاثبات تجيز فى هذه الحالة الاخذ بأقوال المدعى مجردة عن أى دليل

آخر أو مؤيدة بأقوال الشهود حتى لا يضيع حق المدعى الى الابد لعذر اثبات دعواه بالدليل الكتابى أو ما يعادله « انظـر مجموعة المبـادىء القانونية للمؤلف ، جزء أول صفحة ٣٤٨ رقم ١٥١ ويراعى أن موضوع هذا المبدأ تعلق بعقد ايجار وانصب سبب النعى على أن الحكـم أجاز اثبات موضوع العقد بشهادة الشهود رغم أن عقد الايجار ثابت بالكتابة، فرفضت محكمة النقض هذا النعى استنادا لنص المادة ٢٥٧ مرافعات سابق المقابلة للمادة ٢٠ من قانون الاثبات .

(٣) عملا بنص المادة ٢٦ من قانون الاثبات يجوز للمحكمة أثنـاء سير الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف أن تأذن بادخال الغير لالزامه بتقديم محرر تحت يده مراعاة أحـكام المواد من ٢٠ الى ٢٥ من ذات القانون « أنظر الصيغة رقم ٣٥٨ » .

(٤) اذا أنكر الخصم وجود المحرر تحت يده ولم يقـدم المدعى ثباتا كافيا لصحة طلبه وجب أن توجه المحكمة الى المنكر يمينـا « بأن المحرر لا وجود له أو أنه لا يعلم وجوده ولا مكانه وأنه لم يخفه أو لم يهمل فى البحث عنه ليحرم خصمه من الاستدلال به » .

ثالثا : النقض :

(الصيغة رقم ٥٥)
صحيفة طعن بالنقض « مدنى »
مودعة قلم كتاب محكمة النقض

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

أودعت هذه الصحيفة قلم كتاب محكمة النقض فى يوم .. الموافق .. من شهر .. سنة ١٩ وقيد الطعن برقم .. لسنة .. ق ، من الاستاذ .. .. المحامى المقبول أمام محكمة النقض والكائن مكتبه برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. بصفته وكيلا عن السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. بموجب التوكيل رقم .. لسنة ١٩ .. توثيق .. والمودع بحافظة المستندات.

ضـــد

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة ..

وذلك طعنا بالنقض فى حكم محكمة استئناف .. الصادر بتاريخ / / ١٩ فى الاستئناف رقم .. لسنة .. ق والذى قضى بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع .. « ينقل المنطوق كاملا » ، وكذلك فى حكم محكمة .. الابتدائية الدائرة .. الصادر بتاريخ / / ١٩ فى الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى .. والذى قضى بـ .. « ينقل المنطوق كاملا » .

الوقائع

تتحصل الوقائع ـ على ما هو ثابت من الاوراق ـ فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى مساكن .. ضد المطعون ضده ابتغاء الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ / /١٩ واخلاءعين النزاع وتسليمها له خالية مما يشغلها ، وقال بيانا لدعواه أن المطعون ضده استأجر منه تلك العين بموجب العقد سالف البيان غير أنه أجرى بها تعديلات جسيمة بتاريخ / / ١٩ وبالغة الخطورة على المبنى بأن أزال الحائط الفاصل بين .. وهو من الحوائط الحاملة وقام بفتح باب مما أحدث خللا بكيان المبنى وقلل من عمره الافتراضى فقام بانذاره بتاريخ / / ١٩ باعادة الحالة الى ما كانت عليه ولما لم يفصل أقام دعواه . وبتاريخ / / ١٩ ندبت محكمة أول درجة مكتب خبراء وزارة العدل لمعاينة العين محل النزاع لبيان ما اذا كان المطعون ضده قد أحدث بها تعديلات جسيمة بالغة الخطورة على المبنى وما اذا كانت هذه التعديلات تشكل ضررا عليه ، وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ / / ١٩ برفض الدعوى ، فاستأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف .. بالاستئناف رقم .. لسنة .. ق ، فأصدرت بجلسة / / ١٩ حكمها المنوه عنه فيما تقدم . ولما كان هذا الحكم قد صدر مشوبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع فضلا عن مخالفة الثابت فى الاوراق، فان الطاعن يطعن فيه بالنقض للاسباب الآتية :

السبب الأول

مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه

أقام الحكم المطعون فيه قضاءه المؤيد لحكم محكمة الدرجة الاولى القاضى برفض الدعوى ، على سند من القول ، بأن الثابت من الاوراق ومن تقرير الخبير المنتدب أن التعديلات التى قام المطعون ضده بهـا تمت بتاريخ / / ١٩ وفى ظل القـانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ وأثناء نظر الدعوى أمام محكمة الدرجة الاولى صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعمل به اعتباراً من ٣١ يوليو ١٩٨١ ونصت المادة ١٨ منه على أنه « لا يجـوز للمؤجر أن يطلب اخـلاء المـكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية .. (د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقـة .. أو ضـارة بسلامة المبنى .. » بينما كانت المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشترط أن يكون من شأن التعديلات التى تبرر طلب الاخلاء أن تكون ضارة بمصلحة المؤجر ولم تتطلب أن تكون ثابتة بحكم قضائى نهائى ، وخلصت المحكمة من ذلك الى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو الواجب التطبيق اذ تتعلق أحكامه بالنظام العام فيسرى بأثر فورى على كافة الوقائع التى لم يكن قد تم الفصل فيها ، ولما كانت الدعوى لم يصدر فيها مثل هذا الحكم ، فانه لا يقضى بالاخلاء الا اذا كانت المخالفة ثابتة بحكم قضائى نهائى .

وهذا الذى خلص اليه الحكم مشوب بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، ذلك أن المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شـأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والمعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ والذى يحكم واقعة الدعوى قد نصت على

أنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية .. (جـ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر .. وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه » يدل على أن مخالفة المستأجر لشروط الايجار المعقولة المبررة للاخلاء مشروطة بأن تكون ضارة بالمؤجر ، واذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ونص فى المادة ١٨ منه على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية .. (د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة .. أو ضارة بسلامة المبنى » مفاد ذلك أن المشرع قصر سبب الاخلاء الذى كان منصوصا عليه فى الفقرة (جـ) من المادة ٣١ سالفة الذكر على الاستعمال الضار بسلامة المبنى واشترط أن يكون ذلك ثابتا بحكم قضائى نهائى ، وكان من الاصول الدستورية المقررة ، أن أحكام القوانين لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ العمل بها وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مفاده عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع اذ يحكم هذه وتلك القانون الذى كان معمولا به وقت وقوعها اعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين .

غير أن ذلك لا ينتقص من سريان أحكام القانون الجديد على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت

مستندة الى علاقات سابقة عليه اعمالا لمبدأ الاثر المباشر للقانون وذلك مادامت تلك القواعد والاحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام ، أما اذا استحدث القانون الجديد أحكاما متعلقة بالنظام العام فانها تسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله .

لما كان ما تقدم ، وكان من المقرر فى قوانين ايجار الاماكن أن الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والامتداد القانونى وتعيين أسباب الاخلاء هى قواعد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فانها تسرى بأثر فورى على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، ومؤدى ذلك أنه اذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلا فى تشريعات ايجار الاماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالالغاء أو بالتغيير اضافة أو حذفا ، فان هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فورى على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، أما اذا كان التعديل منصبا على بعض شروط اعمال القاعدة الآمرة — دون مساس بذاتيتها أو حكمها — كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ اجراءات معينة ، سواء من اجراءات التقاضى أو الاثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل ، فان التعديل لا يسرى فى هذه الحالة الا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التى تنشأ فى ظله دون أن يكون له أثر على الوقائع التى نشأت فى ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذى رفعت الدعوى فى ظله هو الذى يحكم شروط قبولها واجراءاتها وقواعد اثباتها . وقد نصت المادة الثانية من قانون المرافعات على أن « كل اجراء من اجراءات

المرافعات تم صحيحا فى ظل قانون معمول به يبقى صحيحا ما لم ينص على غير ذلك » كما نصت المادة التاسعة من القـانون المدنى على أن « تسرى فى شأن الادلة التى تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل أو فى الوقت الذى كان ينبغى فيه اعداده » .

لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ آنفة الذكر أمرين أولهما أنه عدل من سبب الاخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعـله قاصرا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر — وهو أعم وأشمل — هو مناط الاخلاء فى مجال تطبيق تلك الحالة ، والامر الثانى أنه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضـار بسلامة المبنى — أمام محكمة الاخلاء — بصدور حكم نهائى بذلك . مما مفاده أن ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الامر الاول من تعديل فى سبب الاخلاء يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العـام ومن ثم فانها تسرى بأثر فورى مبـاشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت فى ظل القانون السابق ، أما ما استحدثه فى الامر الثانى والمتعلق باشـتراط الحصول على حكم نهائى لاثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فانه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لاعمالها اذ استلزم للحكم بالاخلاء ثبوت الاستعمال الضـار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى وهو ما لم يكن مقررا فى القانون السـابق ومن ثم فانه لا يسرى الا من تاريخ نفاذ القانون الاخـير والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وذهب الى القـول

باعمال القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة النزاع وقضى بتأييد حكم محكمة الدرجة الاولى الذى تطلب للحكم بالاخلاء أن تكون المخالفة ثابتة بحكم قضائى نهائى ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه « أنظر نقض ٢٥/٣/١٩٨٥ بملحق الجزء السادس من مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف » .

السبب الثانى

القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال

أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من تقرير الخبير المنتدب وانتهى الى القول بأنه ليس من شأن التعديلات التى قام المطعون ضده بها الاضرار بسلامة المبنى قولا بأنها غير خطيرة ، فى حين أن الثابت من هذا التقرير ان المطعون ضده قد أزال حائطا حاملا وهو ما يشكل ضررا بالمبنى اذ أن نقصان الحوائط الحاملة تؤثر فى متانة المبنى وقدرته على التحمل وحرمان المالك من التعلية ، ومن ثم كان يتعين على الحكم المطعون فيه أن يستدل من ذلك على توافر الضرر بسلامة المبنى ولو خالف فى ذلك ما انتهى اليه الخبير المنتدب باعتبار أن المحكمة هى الخبير الاعلى متى توافرت لديها الماديات التى من شأنها استخلاص النتيجة المتنازع عليها ، وكان المقرر قانونا أن التعديلات التى تجيز طلب الاخلاء هى التى من شأنها أن تؤثر من الناحية الانشائية على المبنى ، مما كان يتعين معه على المحكمة أن هى قررت أن ليس من شأن التعديلات الاضرار بسلامة المبنى أن تبين فى حكمها ماهية هذه التعديلات وكيف استخلصت عدم تأثيرها من الناحية الانشائية على المبنى طالما أن تقرير الخبير الذى أحالت اليه جاء خلوا من هذا ، فان لم تفعل ، كان حكمها مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال . « المرجع السابق : الجزء الرابع صفحة ٨٤٨ » .

السبب الثالث

الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالاوراق والفساد فى الاستدلال

يبين من مدونات الحكم المطعون فيه انه استند فى قضائه برفض دعوى الاخلاء الى ما تضمنه عقد الايجار بالبند .. من أنه لا يجوز للمستأجر اجراء أى تعديلات بالعين المؤجرة لا من هدم أو بناء أو فتح أبواب أو نوافذ بدون رضاء المالك وبموجب اذن كتابى منه والا التزم باعادة الحالة الى ما كانت عليه بمصاريف على عاتقه ، وخلص الحكم من ذلك الى أن نية العاقدين قد انصرفت الى تحديد الجزاء على مخالفته باعادة الحالة الى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر مما لا يساغ معه القول بفسخ العقد كجزاء على هذه المخالفة اعمالا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تجيز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الايجار واخلاء العين المؤجرة اذا ثبت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى .

وهذا الذى خلص اليه الحكم المطعون فيه ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالاوراق ، ذلك أن مجرد الاتفاق على منع المستأجر من اجراء تعديلات بالعين المؤجرة بدون موافقة المالك والا كان ملتزما باعادة الحالة الى ما كانت عليه ، لا يدل على أن المالك أسقط حقه بموجب ذلك فى طلب الفسخ والاخلاء ، اذ أن المقرر قانونا ؛ أن الاصل طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييرا ضارا فى العين المؤجرة بدون اذن من المالك ، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدنى على أنه اذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام « جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتض » وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة

فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني واعادة العين الى أصلها أو فسخ الايجـار مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتض ، فاذا ما خص المشرع بالذكر اعادة الحالة الى أصلها ، فان هذا لا يحول دون طلب الفسخ اذا توافر مبرره ، لما كان ما تقدم ، وكان ما ورد بالبند سالف البيان لا يحول دون حق المؤجر — الطاعن — فى طلب الفسخ طبقاً لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يكون الحكـم المطعون فيه قد شابه خطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالاوراق فضلا عن الفساد فى الاستدلال . « أنظر نقض ٢٥/٣/١٩٨٥ بملحق الجزء السادس بالمرجع السابق » .

عن طلب وقف التنفيذ

« يراعى اضافة هذا البند فى الحالة التي يجوز فيها تنفيذ الحكم المطعون فيه جبريا كما لو كان صادرا بالاخلاء أو بالالزام بأداء شيء أو ازالة مبانى أو غير ذلك » .

واذ تجيز المادة ٢٥١ من قانون المرافعات لمحكمة النقض أن تأمر بوقف تنفيذ الحكم مؤقتا اذا طلب ذلك فى صحيفة الطعن وكان يخشى من التنفيذ وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه ، ولما كان الثابت أن ضررا جسيما سوف يلحق بالطاعن من جراء تنفيذ الحكم المطعون فيه ويتمثل فى .. وهو ما يتعذر تداركه اذا ما نقض هذا الحكم .

بنـــاء عليـــه

يطلب الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلا (وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم ان وجد طلب بوقف التنفيذ) وفى الموضوع بنقض الحكم المطعـون فيه رقم .. لسـنة .. ق .. واحالة الاوراق الى محكمة

استئناف .. لنظره بمعرفة دائرة أخرى مع الزام المطعون ضده المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه .

(وكيل الطاعن)

أو

يطلب الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلا (وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم ان وجد طلب بوقف التنفيذ) وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء فى الاستئناف رقم .. لسنة .. ق .. بالغـــاء الحكم المستأنف وباجابة الطاعن الى طلباته المبينة بصحيفة افتتـــاح الدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى مساكن .. أو أن يكون مع النقض الاحالة ، والزام المطعون ضده المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه .

(وكيل الطاعن)

ملاحظات هامة :

(١) يجب توقيع صحيفة الطعن وجميع صورها المودعة من محام مقبول أمام محكمة النقض والا كان الطعن باطلا وتقضى به محكمـــة النقض من تلقاء نفسها ، أما ايداع الصحيفة سواء بقلم كتاب محكمة النقض أو بقلم كتاب المحكمة التى أصدرت الحكـــم المطعون فيه أو بمأمورية الاستئناف فهو اجراء يصح من أى محام ولو لم يكن مقبولا أمام محكمة النقض ، وحينئذ تصدر الصحيفة باسم المحامى الذى قام بالايداع ويذكر أنه قام بذلك عن الاستاذ .. المحامى الذى وقع على الصحيفة .

(٢) يجب قبل ايداع الصحيفة قلم الكتاب سداد الكفالة ولا يقبل قلم الكتاب صحيفة الطعن اذا لم تصحب بما يثبت هذا السداد .

(٣) تحرر صحيفة الطعن من أصلين وعدد من الصور بقدر عدد المطعون ضدهم وترفق حافظة تقدم مع الصحيفة يودع بها سند الوكالة الصادر من الطاعن للمحامي الموكل فى الطعن ، فان كان هذا المحـــامى غير مقبول أمام محكمة النقض ،.تعين عليه ـــ المحامى الموكل ـــ أن يوكل محاميا مقبولا أمامها للطعن بالنقض على الحكم رقم ·· لسنة ·· ق ·· وفى هذه الحالة يجب توقيع الصحيفة من المحامى المقبول أمام محكمة النقض ، على أن يودع بالحافظة سند الوكالة الصادر له من المحـــامى الموكل وكذلك سند الوكالة الصـــادر للمحامى الموكل من الطاعن ، فان أودع سندا واحدا فقط منهما أو لم يودعا ، كان الطعن باطلا ، ولكن يمكن تدارك هذا البطلان بايداع السندين قلم كتـــاب محكمة النقض الى ما قبل حجز الطعن للحكم « أنظر فى نماذج هذه السندات ، نماذج العقود والتصرفات القانونية للمؤلف صفحة ٥٨٢ ، ٥٨٣ » كما يودع بها مذكرة شارحة لأسباب الطعن بنفس عدد صحيفة الطعن والمستندات المؤيدة للطعن ما لم تكن مودعة ملف القضية الصادر فيها الحكم المطعون فيه ، وعدد من الصور لوجه الحافظة بقدر عدد صحيفة الطعن وصورة رسمية من الحكم المطعون فيه والحكم الابتدائى وقد تم تعديل المادة ٢٥٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٢١٨ لسنة ١٩٨٠ وأوجب ضم ملف القضية بجميع مفرداتها من أحكام ومحاضر جلسات وتقارير خبراء ومذكرات الخصوم وما تقدموا به من مستندات ما لم تكن هذه المستندات قد سحبت فيلتزم صاحبها بايداعها قلم كتـــاب محكمة النقض خـــلال الاجل المقرر ، فان كان هو الطاعن أودعها مع صحيفة الطعن أو خلال ميعاد الطعن ، أما ان كان هو المطعون ضده أودعها خلال الأجل المصرح له بتقديم مذكرة ردا على أسباب الطعن أى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بصحيفة الطعن ، فان أودعت المستندات بعد ذلك أو قدمت

للمحكمة أثناء نظر طلب وقف التنفيذ تعين طرحها طالما تم ذلك بعد المواعيد المشار اليها على أن يحرر بها محضر وفقا للصيغة ٤٨٨ .

وفيما يلى بيانا بالمستندات التى تودع الحافظة التى تقدم مع صحيفة الطعن :

أ – عدد .. من صحيفة الطعن « بقدر عدد المطعون ضدهم وأصل لقلم الكتاب » .

ب – سند توكيل الاستاذ .. المحامى المقبول أمام محكمة النقض برقم .. لسنة ١٩ توثيق .. يخول له الطعن بالنقض .

جـ – سند التوكيل رقم .. لسنة ١٩ توثيق .. الصادر من الطاعن السيد/.. ..للاستاذ.. المحامى الذى وكل بدوره الاستاذ .. المحامى الذى وقع على صحيفة الطعن « يضاف هذا البند عندما يكون المحامى الموكل ليس مقبولا أمام محكمة النقض ويكون التوكيل الصادر له من الطاعن يخول له توكيل الغير .

ويجوز ايداع سندى الوكالة الى ما قبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة النقض ان لم يتيسر ايداعهما مع صحيفة الطعن .

د – عدد .. من المذكرة الشارحة « بقدر صور صحيفة الطعن » .

هـ – عدد .. من وجه حافظة المستندات « بقدر صور صحيفة الطعن » .

ز – المستندات المؤيدة للطعن ما لم تكن مودعة ملف القضية ، على أن تذكر مسلسلة سند بعد سند وصورة رسمية من الحكم المطعون فيه وأخرى من الحكم الابتدائى .

(٤) يرفق بأصل صحيفة الطعن طلب ايداعها قلم الكتاب «الصيغة ٤٨٥» أما الأصل الثاني فيرفق به صيغة الاعلان « الصيغة ٤٨٦ » وصور الصحيفة ليقدمها قلم الكتاب لقلم المحضرين لاعلانها ورد الاصل اليه .

(٥) رسوم النقض : ١٥ جنيها رسم ثابت ، ٦ جنيهات رسم اضافى لدور المحاكم ، ٨ جنيهات رسم ثابت على طلب وقف التنفيذ ان وجد ، ٦ جنيهات رسم اضافى على هذا الطلب . وتلصق طوابع المحاماه على أصل الصحيفة المودع قلم الكتاب .

أما الكفالة فقدرها خمسة وعشرون جنيها فى الطعن فى حكم محكمة الاستئناف ، وتكون خمسة عشر جنيها فى الطعن على حكم المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية . ويعفى من الكفالة من يعفى من الرسوم ولا تتعدد الكفالة فى حالة تعدد الطاعنين .

ويسدد مبلغ ١٢٥ مليما على أصل المذكرة الشارحة ، ٣٢٥ مليما على مذكرة الرد على أسباب الطعن « أنظر الصيغة رقم ٤٩٧ فيما يتعلق بطلب المعافاة » .

(الصيغة رقم ٥٦)

صحيفة استئناف حكم تقدير اجرة

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .. بالعقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم .. محافظة .. وهى عبارة عن .. حجرات وصالة ومطبخ ودورة مياه ، بأجرة شهرية قدرها .. جنيها وقد تم هذا التقدير مبدئيا وحتى تقدير اللجنة .

واذ أخطرت لجنة تقدير الاجرة بشغل وحدات العقار ، فقد قامت بمعاينته ثم أصدرت قرارها بتاريخ / / ١٩ بتقدير أجرة الشقة سالفة البيان بمبلغ .. جنيها شهريا ، واذ أخطر المعلن اليه بهذا القرار بتاريخ / / ١٩ فقد بادر بالطعن عليه بالدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى مساكن .. ابتغاء الحكم بزيادة هذه الاجرة وركن فى اثبات طعنه الى رأى أهل الخبرة ، فندبت المحكمة خبيرا للانتقال الى عقار النزاع ومعاينته لبيان .. وتقدير أجرة عين النزاع الى نهاية ما تضمنه منطوق الحكم التمهيدى . وبتاريخ / / ١٩ أودع الخبير تقريره انتهى فيه الى .. وقدر الاجرة بمبلغ .. جنيها شهريا ، بينمـا قدم

الطالب تقريراً استشاريا تضمن .. وان الاجرة تقدر بمبلغ .. جنيها شهريا ، الا أن الحكم المستأنف اعتنق الرأى الذى انتهى اليه تقرير الخبير المنتدب ، وقضى بجلسة / / ١٩ بتقدير أجرة عين انتزاع بمبلغ .. جنيها شهريا « ينقل منطوق الحكم كاملا » استنادا للاسباب التى حمل عليها هذا التقرير .

واذ صدر هذا الحكم مشوبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب فضلا عن الفساد فى الاستدلال ، فان الطالب يطعن عليه بالاستئناف للاسباب التالية :

اسباب الاستئناف

اولا : مخالفة القانون والقصور فى التسبيب :

تنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن تقدر قيمة الارض بالنسبة الى الاماكن التى لم ينشأ بها اسكان فاخر ، وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، واذ يبين من تقرير الخبير المنتدب الذى أقام الحكم المستأنف قضاءه عليه ، أن خبير الدعوى قام بتقدير ثمن المتر من الارض بمبلغ .. جنيها باعتباره ثمنا للمثل دون أن يحدد الوقت الذى أتخذه عند هذا التقدير وهل هو وقت الترخيص بالبناء أم وقت البدء فى البناء أم وقت الانتهاء من البناء ، وبالمثل انتهى الخبير الى تقدير ثمن المتر من المبانى بمبلغ .. جنيها وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، دون أن يحدد هذا الوقت الاخير وهل وقت البدء فى البناء أم وقت الانتهاء منه ، وكلها أمور من شأنها أن يتغير

بها وجه الرأى فى الدعوى ، واذ رد الحكم المستأنف ما تضمنه تقرير الخبير المنتدب دون أن يعنى ببحث هذه الامور فانه يكون مشوبا بمخالفة القانون فضلا عن القصور فى التسبيب .

ثانيا : الخطأ فى تطبيق القانون :

تنص الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه على أنه لا يجــوز أن تزيد الاجرة السنوية للاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى على ٧٪ من قيمة الارض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار . مما مفاده أنه يجب أن يتضمن العقار وحدات سكنية مؤجرة أو معدة للايجار تشغل ثلثى مساحة مبانيه على الاقل وحينئذ لا يجوز أن تزيد الاجرة السنوية على ٧٪ على نحو ما تقدم ، واذ يبين من تقرير الخبير الذى أقام الحكم المستأنف قضاءه عليه ، أن الخبير المنتدب لم يوضح تلك العناصر جميعها حتى تسرى النسبة سالفة الذكر ان كانت تلك العناصر تحققت على الطبيعة وتضمنتها المعاينة أم تخــلف بعضها ولم يدخله الخبير فى الاعتبار عند اجراء التقدير ، وهى مسائل قانونية واجبة حتى يجىء التطبيق صحيحا ، الا أن الحكم المستأنف لم يلتزم بها وأخطأ فى تطبيقها على الواقع اذ أن الوحدات المخصصة لاغراض السكنى لم تصل الى ثلثى مساحة مبانى العقار ومع ذلك قدر الحكــم المستأنف الاجرة السنوية لهذه الوحدات على أســـاس ٧٪ من قيمــة الارض والمبانى ، وهو ما يصمه بالخطأ فى تطبيق القانون .

ثالثا : مخالفة الثابت فى الاوراق :

يبين من نص المادة الثانية من القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه أن قيمة الارض تقدر وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ،

واذ صـــدر الترخيص بتاريخ / / ١٩ ومن ثم يكون هذا الوقت هو المعول عليه عند تقدير قيمة الارض المماثلة، وقد تقدم الطالب بأرقام عقود بيع مسجلة محررة فى أوقات قريبة من هذا التاريخ متضمنة أن الثمن الوارد بها هو ذاته الذى تضمنته العقود الابتدائية المبرمة بين ذات أطراف تلك العقود المسجلة وعن أراضى مماثلة من حيث الموقع والمساحة للارض التى انشىء عليها البناء ، وكان ثمن المتر ٠٠ جنيهاً ، واذ لم يأخذ الحكم المستأنف بذلك ولم يرد عليه ، فانه يكون قد خالف الثابت فى الاوراق ٠

رابعاً : القصور فى التسبيب :

تقدم الطالب لمحكمة الدرجة الاولى بتقرير استشارى ضمنه ٠٠ وانتهى الى تقدير أجرة عين النزاع بمبلغ ٠٠ جنيها شهريا الا أن الحكم المستأنف لم يرد على الاسباب التى تضمنها هذا التقرير وكلها أسباب من شأنها أن يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى ، مما يشوب الحكـــم بالقصور فى التسبيب ٠ وللاسباب الاخرى التى يبديها الطالب أثنـــاء المرافعـــة ٠

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة استئناف ٠٠ الدائرة ٠٠ بمقرها الكائن بشارع ٠٠ وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم ٠٠ الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكـــم بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بتعديل الحكم المستأنف وبتقدير أجرة الشقة رقم ٠٠ بالعقار رقم ٠٠ محـــل عقـــد الايجـــار المؤرخ

/ / ١٩ بمبلغ .. جنيها شهريا مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولاجل العلم ..

ملاحظة :

(١) راجع الصيغة ٣ بالنسبة لاعادة الاعلان .

(٢) بالنسبة لتقـدير الأجرة للاماكن التى تسرى عليهـا القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ راجع مجموعة المبـادىء القانونية للمؤلف الجزء الرابع .

(٣) الطعـن فى قرار لجنة تقـدير الاجرة هو دعوى ترفع الى المحكمة الابتدائية طعنا على هذا القرار ، واذ نصت الفقرة الاخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣٠ على أنه لا تسرى على هذه الطعون ـ الدعاوى ـ أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما مفاده أن أصبح استئناف الاحكام الصادرة فى هذه الطعون خاضعا للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات من حيث الحالات التى يجوز فيها الطعن بالاستئناف وكيفية رفعه وميعاده ، مؤدى ذلك جواز استئناف هذه الاحكام ولو لم يكن الحكم مشوبا بالخطأ فى تطبيق القانون ويكون ميعـاد الاستئناف أربعين يوما من يوم صـدور الحكم أو من يوم اعلانه حسب الاحوال ويرفع بصحيفة تودع قلم كتـاب محكمة الاستئناف ، وتسرى هـذه الأحكام على الدعاوى التى رفعت فى ظل القانون الاول أما تلك التى رفعت فى ظل القانون الأخير رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتظل خاضعة لأحكامه وكذلك الاحكام الصادرة فيها باعتبارها مسائل اجرائية .

(٤) تقدم صحيفة الاستئناف من أصلين وعدد من الصور بقدر عدد المعلن اليهم ، ويجب التمسك بها بالدفوع الشكلية والا سقط الحق فيهـا .

(٥) تعلن صحيفة الاستئناف لشخص المستأنف عليه أو فى موطنه الاصلى ، فان كان قد اتخذ موطنا مختـارا فى ورقة اعـلان الحكـم المستأنف ، جاز للمستأنف اعلانه فى هـذا الموطن المختـار ، واذا كان المستأنف عليه هو المدعى أمام محكمة أول درجة وصدر لصالحه الحكم ولم يكن قد بين فى صحيفة افتتاح الدعوى موطنه الاصلى ، جاز اعلانه بصحيفة الاستئناف فى موطنه المختار المبين بهـذه الصحيفة ، ويترتب على مخالفة ذلك بطلان الاعلان وهو بطلان نسبى غير متعـلق بالنظام العام ولا يملك التمسك به الا من شرع لمصلحته ولو كان الموضوع غير قابل للتجزئة ، ومتى وقع الاعلان باطلا ، فان الغاية منه لم تتحقـق ولو حضر المستأنف عليه ، ويتعين القضاء ببطلان الاستئناف عمـلا بنص المادة ٢١٤ مرافعات دون المادة ٧٠ منه ، اذ يترتب على عدم الاعـلان أو بطلانه عدم انعقاد الخصومة فى الاستئناف ولا يغنى أى اجراء آخر عن ذلك كما أن الحضور لا تنعقد به الخصومة .

(الصيغة رقم ٥٧)

صحيفة استئناف حكم ترميم أو هدم

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/ .. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

١ ـ السيد/ .. .. وصفته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

« ويضاف باقى سكان وحدات العقار » .

٢ ـ السيد محافظ .. بصفته الرئيس الاعلى للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم « مراقبة الاسكان » ويعلن بادارة قضايا الحكومة بمقرها الكائن ..

« يتطلب القانون مخاصمة الجهة الادارية ابتدائيا واستئنافيا ».

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار رقم .. الكائن بشارع .. قسم .. محافظة.. ويؤجر وحداته للمعلن اليهم فيما عدا الاخير ، ونظرا لقدم عهده وتداعى مبانيه ، فقد تلقى الطالب القرار رقم .. لسنة ١٩ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط التابعة للمعلن اليه الاخير بتاريخ / / ١٩ متضمنا ترميم العقار سالف البيان وذلك .. « الترميمات التى تضمنها القرار » .

ولما كان هذا القرار صدر بالمخالفة لكافة الاصول الفنية التى كان يتعين الالتزام بها عند اعداده ، اذ كان يتعين معاينة العقار واجراء الفحوص اللازمة لأساساته وهيكله والجدران الحاملة والاسقف والسلم للوقوف عن مدى جدوى الترميم ، وهل يجدى فيه ذلك أم يتطلب هدمه كلية وازالته حتى سطح الارض اذا ما كانت نفقات الترميم باهظة لا تتناسب اطلاقا مع ما يغله من ريع ، وهو ما اضطر معه الطالب الى الطعن على هذا القرار بالدعوى رقم .. لسنة ١٩ مدنى كلى ..

بطلب قبول الطعن شكلا وفى الموضوع بتعديل قرار الترميم والحكم بهدم العقار هدما كليا حتى سطح الارض ..

وبجلسة / / ١٩ قضت المحكمة بندب خبير هندسى عهدت اليه بالانتقال للعقار الصادر بشأنه القرار المطعون فيه لمعاينته وبيان ما به من تلفيات وما اذا كان الترميم يجدى فى اصلاحه وتكاليف ذلك أم أن حالته تتطلب هدمه كلية ، فقدم الخبير تقريره انتهى فيه الى أن الترميم يجدى فى اصـلاح العقار بتكاليف قدرها .. جنيها ولا مبرر لهـدمه .

وتقدم الطالب بتقرير استشارى تضمن أن عمر العقار جاوز .. سنة وأن حالته تنذر بخطر وشيك لوجود ..

وبالرغم من ذلك استندت المحكمة الى تقـرير الخبـير المنتدب وبجلسة / / ١٩ قضت بتأييد القرار المطعون فيه و .. « ينقل منطوق الحكم كاملا » واذ جاء هذا الحكم مشوبا بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع فان الطالب يطعـن عليه بالاستئناف للاسباب التالية :

اسباب الاستئناف

اولا : القصور فى التسبيب :

استند الطالب الى أوجه دفاعه الثابتة بصحيفة الطعن على قرار اللجنة الصادر بالترميم رقم .. لسنة ١٩ وما تضمنته مذكرته المقدمة لمحكمة الدرجة الاولى بجلسة / / ١٩ وقد انصرف دفاعه الى أن اللجنة لم تفحص العقار فحصا فنيا وفقا للاصول المقررة فى مثل هذا

النزاع ، اذ اكتفت بالمعاينة الظاهرة التى لا تحسم النزاع ، وكان يتعين عليها الكشف عن الاساسات والاسقف التى قال عنها الخبير الاستشارى بعد الكشف عنها أنها أصبحت واهية لتحلل المواد المكونة لها مما ينذر بخطر وشيك الوقوع ، وأن السبب فى التصدع الظاهر بأماكن متعددة من العقار يرجع الى بدء تحلل الهيكل الانشائى والاساس الحامل .

ومع ذلك ، ورغم تقديم تقرير الخبير الاستشارى حاملا كل هذه النذر ، اكتفى الحكم فى طرحه له الى القول بانه يطمئن الى الاسس التى أقيم عليها تقرير الخبير المنتدب وأنه يعتنق أسبابه ويتخذ منهـا أسبابا لقضائه ، دون أن يسعى الى تحقيق ما أورده الخبير الاستشارى فى تقريره والرد عليه بأسباب خاصة وهو مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، ويصم الحكم بالقصور المبطل فى التسبيب .

ثانيا : الاخلال بحق الدفاع :

تمسك الطالب أمام محكمة الدرجة الاولى بفساد تقرير الخبـير المنتدب لفساد الاسس التى أقيم عليها لمخالفتها للاصول الفنية المتعارف عليها عند معاينة العقارات المبنية فى حالة الطعن فى قرارات الترميـم أو الهدم حتى يمكن الفصل فى هذا الطعن بالتأييد أو الالغاء ، ومؤدى هذه الاصول أن يقوم الخبير باجراء معاينة فنيـة على الطبيعة وذلك بمناظرة الملاحظات التى تضمنها تقـرير اللجنة المطعون فيه والكشف عن الاساسات والاسقف لبيان الاسباب التى أدت لتصدع البناء وهل يرجع ذلك الى خلل يمكن تداركه فنيا أم الى تحلل المواد المستعملة فى البناء وفقا لما تضمنه التقرير الاستشارى ، وخلص الى ندب لجنة من الخبراء للفصل فى النزاع الفنى وليكون تقريرها هو المرجح ، الا أن محكمة أول درجة طرحت هذا الطلب قولا بأنها غير ملزمة باجابته طالما

كان فى أوراق الدعوى ما يكفى الفصل فيهـا ، وهو قول يعوزه السند القانونى عندما تثار مسألة فنية مؤثرة يجب حسمها ولم تكن فى أوراق الدعوى ما يصلح ردا عليها ، اذ خلصت المحكمة الى أن الترميم يجدى بينما انتهى الخبير الاستشارى الى عكس ذلك بسبب تحلل مواد البناء. ومن ثم يكون الحكم مشوبا بالاخلال بحق الدفاع .

وللاسباب الاخرى التى يبديها الطالب بجلسات المرافعة .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليهما وأعلنتهما بصـــورة من هـــذا وكلفتهما بالحضـــور أمام محكمـــة استئناف .. الدائرة .. بمقرها الكائن بشارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بالغاء الحكـم المستأنف وبتعديل قرار الترميم رقم .. لسنة ١٩ والحكم بهدم عقـــار النزاع حتى سطح الارض فى أقرب أجل واخلاء المعلن اليهم منه ، واحتياطيا بندب لجنة فنية للترجيح بين التقـــرير الاستشارى وتقـــرير الخبـــير المنتدب ، مع الزام المعلن اليهم المصاريف ومقابل أتعاب المحـــاماه عن الدرجتين .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولاجل العلم . .

ملاحظة :

(١) أنظر الصيغة رقم ٣ فيما يتعلق باعادة الاعلان .

(٢) يخضع استئناف أحكام الهدم والصيانة والترميـــم للقواعد

العامة المقررة فى قانون المرافعات « مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف ، الجزء الرابع صفحة ٨٦٨ » .

(٣) اذا كانت تكاليف الترميم باهظة ، وكان العقار يخضع فى ايجاره لاحكام القانون المدنى كما لو كانت هناك عناصر أخرى روعيت عند التعاقد الى جانب العقار وكانت غلته لا تتناسب مع هذه التكاليف ، فانه لا يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العينى وفقا لنص المادة ٥٧٧ من القانون المدنى وحينئذ يقتصر حقه على طلب الفسخ أو انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع . أما اذا كان الايجار خاضعا لقانون ايجار الاماكن ، فان التنفيذ العينى للترميم أو الصيانة يكون واجبا ولو كانت نفقات ذلك باهظة اذ نظم قانون ايجار الاماكن تقسيم هذه النفقات بين المؤجر والمستأجرين بموجب المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها بالمادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومن ثم لا يضاف لاسباب الاستئناف السبب المتعلق بالتكاليف الباهظة الا فى حالة العقار الخاضع للقانون المدنى .

(٤) تقدم صحيفة الاستئناف من أصلين وعدد من الصور بقدر عدد المطعون اليهم ، ويجب التمسك بالدفوع الشكلية بالصحيفة والا سقط الحق فيها .

(٥) بالنسبة لاعلان صحيفة الاستئناف ، أنظر ملاحظة ٥ بالصيغة ٤٦٤ .

(الصيغة رقم ٥٨)

صحيفة استئناف حكم اخلاء ارض زراعية

انه فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة

بناء على طلب السيد/.. .. المزارع المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. ومحله المختار مكتب الاستاذ .. المحامى الكائن ..

أنا .. محضر محكمة .. قد انتقلت الى محل اقامة :

السيد/.. .. ومهنته .. المقيم برقم .. شارع .. قسم .. محافظة .. مخاطبا ..

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ / / ١٩ مودعة نسخة منه بالجمعية الزراعية الكائنة .. يستأجر الطالب من المعلن اليه أطيانا زراعية مساحتها .. س ، .. ط ، .. ف كائنة بزمام .. لقاء أجرة سنوية قدرها .. جنيها ، ويقوم بزراعتها بالمحاصيل الزراعية المختلفة وقد اضطرته ظروف المنطقة الى قيامه بأعمال الخفارة ليلا حرصا على زراعته فشيد حجرة صغيرة بالطوب اللبن على الحد .. من الارض ليأوى اليها بعد مروره على الزراعة وليراقبها منها ، الا أن المعلن اليه تذرع بذلك وأقام الدعوى رقم .. لسنة ١٩ جزئى .. ضد الطالب لفسخ عقد الايجار سالف البيان واخلاء الطالب من الاطيان المؤجرة وتسليمها

له قولا بأن تشييد الحجرة سالفة البيان ينطوى على اخلال بالتزام جوهرى من جانب الطالب لما يترتب عليه من اضعاف تربة الارض المؤجرة فى جزء منها هو الذى أقيمت الحجرة عليه وصيرورته بورا مما يؤثر فى معدته ويعتبر استعمالا للعين المؤجرة فى غير الغرض المعدة له وهو الزراعة .

وبجلسة / / ١٩ أصدرت المحكمة الجزئية الحكم التالى :

حكمت المحكمة بفسخ عقد الايجار المؤرخ / / ١٩ واخلاء المدعى عليه . من الاطيان المبينة به وتسليمها للمدعى .. « ينقل منطوق الحكم كاملا » .

ولما كان هذا الحكم جاء مجحفا بحقوق الطالب فانه يستأنفه للاسباب التالية :

اسباب الاستئناف

السبب الاول : مخالفة القانون والخطا فى تطبيقه :

اذ كان المقرر قانونا ، أنه لا يجوز لمؤجر الارض للزراعية لخلاء مستأجرها الا فى حالة اخلال الاخير بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وبعد انذار المستأجر ، ولما كان المشرع قد رجع فى شأن فسخ عقود ايجار الاراضى الزراعية الى القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى وذلك بموجب أحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الذى تناول المشرع به تعديل المواد ٣٣ ، ٣٣ مكرر « د » ، ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى ، ومن ثم يخضع طلب فسخ عقد الايجار لتقدير القاضى ان كان المستأجر قد أخل بالتزام

جوهرى ، فإن تبين أن الاخلال ليس جوهريا ، كان للقاضى رفض طلب الفسخ .

وإذ تنص المادة ٦١٣ من القانون المدنى التى لم ينسخ قانون الاصلاح الزراعى أحكامها على أنه يجب أن يكون استغلال الارض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف وعلى المستاجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الارض صالحة للانتاج ، وكان مفاد ذلك أنه يجب على المستاجر أن يزرع الارض وفقا للاصول المتعارف عليها ولا ينهكها بمحصول واحد مرات متعاقبة وأن يسمدها ويبقى عليها صالحة للانتاج، فلا يتركها بورا أو يهمل فى تنقيتها من الحشائش وتطهير المصارف والمساقى ، وقد التزم الطالب كل ذلك سعيا الى تحقيق الوفرة الانتاجية وللمحافظة على المحصول فقد مكث بالارض للعناية بها صباحا ولخفارتها ليلا مما تطلب تشييد مأوى له بها من الطوب اللبن فى مساحة ٥٠ مترا مربعا ، واذ جرى العرف بين أهل الزراعة على أن لمن يخفر الارض الحق فى تشييد مأوى له ، ومن ثم لا يساغ القول بأن تشييده يؤدى الى الاضرار بالارض لتقليل خصوبتها سواء تم ذلك بالطوب اللبن أو بغيره ، واذ جرى العرف بذلك ، فلا يكون الطالب قد أخل بأى من التزاماته ، وفضلا عن ذلك فان ما قام به الطالب ليس من شأنه الاضرار بالارض أو بالمؤجر اذ تعود القطعة التى شيدت الحجرة عليها الى طبيعتها بذات درجة خصوبتها عند ازالة تلك الحجرة ، ومن ثم لا يكون الطالب قد أخل بالتزامه ، ويكون الحكم المستأنف صدر مشوبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

السبب الثانى : الفساد فى الاستدلال :

استند الحكم المستأنف فى قضائه الى أن تشييد الحجرة على جزء

من الاطيان المؤجرة من شأنه الاضرار بالمؤجر لما يترتب على ذلك من عدم اعداد هذا الجزء للزراعة بما يتطلبه من رى وحرث وتسميد وتعريض للشمس وهو ما يؤدى حتما الى تبويره واضعاف ترتبه .

وهذا استدلال فاسد لما هو متفق عليه بين أهل الخبرة فى الزراعة من أن ترك الارض فترة دون زراعتها ودون اعدادها لذلك لا يؤدى الى اضعاف تربتها وانما العكس هو الصحيح اذ يتحقق بذلك عدم انهاكها وتجديد خصوبتها وتقويتها ، ومن ثم يكون الحكم مشوبا بالفساد فى الاستدلال .

وللاسباب الاخرى التى سوف يبديها الطالب بجلسة المرافعة .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .. الابتدائية الدائرة .. منعقدة بهيئة استئنافية بمقرها الكائن بشـــارع .. وذلك بجلستها المنعقدة علنا فى يوم .. الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماع الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى مع الزام المعلن اليه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماه عن الدرجتين .

مع حفظ كافة الحقوق ، ولاجل العلم ..

ملاحظة :

(١) يجوز استئناف الاحكام الصادرة فى المنازعات الزراعية من المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوى خلال ثلاثين يوما من صـــدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئة استئنافية .

الفهرست

الباب الاول : الايجار

تمهيـد

الموضوع — **الصفحة**

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع **الصفحة**

الفرع السادس : تقدير قيمة الدعوى

الفصل السادس : تطبيق القانون المدنى

الفرع الاول : ايجار الارض الفضاء

الفرع الثانى : ايجار الحدائق

الفرع الثالث : تاجير الاماكن المفروشة

الموضوع	الصفحة

الصيغة | الصفحة

الباب الثاني : الصيغ القانونية

صحف دعاوى عقد الايجار :

(أ) الزام المؤجر بتحرير العقد :

(٢) التزامات المؤجر :

الصيغة | الصفحة

	الصيغة	الصفحة
	(٥) الدعاوى المتعلقة بتحديد الاجرة	
٣٢	صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لتقدير سابق مع المطالبة برد الفروق	٦٧٨
٣٣	صحيفة دعوى بتحديد الاجرة وفقا لاجرة شهر الاساس « ابريل ١٩٤١ » مع المطالبة برد الفروق	٦٨١
٣٤	صحيفة طعن فى قرار لجنة تحديد الاجرة وطلب استرداد الفروق	٦٨٣
٣٥	صحيفة طعن من المؤجر فى قرار لجنة تحديد الاجرة	٦٨٧
	(٦) الدعاوى المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم :	
٣٦	صحيفة طعن من المالك فى قرار لجنة الحكم المحلى بترميم العقار	٦٩١
٣٧	صحيفة طعن من المستاجر فى قرار هدم	٦٩٤
٣٨	صحيفة دعوى مستعجلة باجراء أعمال الترميم خصما من مستحقات المالك	٦٩٧
	(٧) الدعاوى المتعلقة بخيار المستأجر بين الاحتفاظ بسكنه المؤجر او توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد اقاربه :	
٣٩	صحيفة دعوى اخلاء المستأجر لعدم قيامه بتوفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة أو لأحد أقاربه بالمبنى الذى اقامه	٦٩٩
	(٨) الدعاوى المتعلقة بهدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها :	
٤٠	صحيفة دعوى اخلاء للهدم واعادة البناء	٧٠٢
٤١	تنبيه رسمى باخلاء المبنى لهدمه مع عرض مبلغ التعويض المستحق عرضا حقيقيا	٧٠٤
	(٩) الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية :	
٤٢	صحيفة دعوى المطلقة بتمكينها من الاستقلال مع محضونها بمسكن الزوجية المؤجر	٧٠٧
٤٣	صحيفة دعوى المطلق بتمكينه من العودة والاستقلال بمسكن الزوجية	٧١٢

الصيغة — الصفحة

الصيغة	الصفحة

صيغ الطعن بالاستئناف في الاحكام

الصادرة في دعاوى الايجار